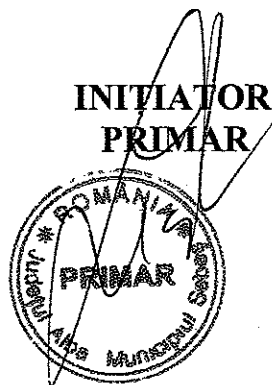
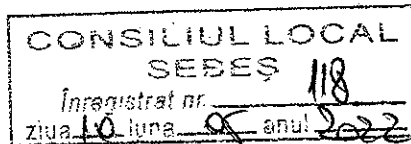


ROMÂNIA
JUDEȚUL ALBA
MUNICIPIUL SEBEȘ
CONSILIUL LOCAL
PRIMAR



PROIECT DE HOTĂRÂRE

Privind aprobarea vânzării prin licitație publică a imobilului "Teren și construcții" situat în Sebeș, str. Vânători, nr. 24, jud. Alba, înscris în C.F. nr. 94776 Sebeș, nr. top. 94776 – teren împrejmuit în sup. de 103 mp. și nr. top. 94776-C1 casă zidărie, în sup. de 51 mp. aparținând domeniului privat al Municipiului Sebeș

Consiliul Local al Municipiului Sebeș, jud. Alba;

Întrunit în ședința publică ordinară din data de _____;

Văzând:

-H.C.L. nr. 113/2022 privind însușirea Raportului de evaluare a imobilului "Teren și construcții" situat în Sebeș, str. Vânători, nr. 24, jud. Alba, înscris în C.F. nr. 94776 Sebeș, nr. top. 94776 – teren împrejmuit în sup. de 103 mp. și nr. top. 94776-C1 casă zidărie, în sup. de 51 mp. aparținând domeniului privat al Municipiului Sebeș, inclusiv Anexa ;

-Fișă obiect patrimoniu, domeniul privat al Municipiului Sebeș, nr. inv. 10115, din data de 28.04.2022;

-Extras C.F. nr. 94776 Sebeș, inclusiv Plan detalii liniare imobil;

-Set planșe foto imobil;

-Studiu privind oportunitatea vânzării;

Având în vedere Referatul de aprobare nr. 30767/2022 al Inițiatorului;

Având în vedere raportul de specialitate nr. 30823 / 10.05.2022 întocmit de Compartimentul Patrimoniu și Transport;

Având în vedere prevederile art. 3 din H.C.L. nr. 113/2022;

În temeiul prevederilor art. 129 alin. (2), lit. c) raportat la alin.(6) lit. b), precum și ale art. 363 coroborat cu art. 334 - 346 din O.U.G. nr. 57/2019 – privind Codul Administrativ și Art.555 și 1657 din Legea 257/2009-Codul Civil;

Cu aplicarea prevederilor art. 308 alin. (4) lit. a), b), c), d) și f) – Cod administrativ;

În considerația prevederilor Regulamentului privind procedura de vânzare a bunurilor imobile (terenuri și construcții) aflate în domeniul privat al Municipiului Sebeș, aprobat prin H.C.L. nr. 40/2021;

În baza art. 196, alin. 1 lit a) din aceeași O.U.G., adoptă prezenta:

HOTĂRÂRE

Art.1. Se însușește Studiul de oportunitate nr. 30822/10.05.2022 privind vânzarea prin licitație publică a imobilului "Teren și construcții" cu nr. inv. 10115, aflat în domeniul privat al Municipiului Sebeș, conform Anexei nr. 1, parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2. Se aprobă vânzarea prin licitație publică a imobilului "Teren și construcții,, situat administrativ în Sebeș, str. Vânători, nr. 24, jud. Alba, înscris în C.F. nr. 94776 Sebeș, nr. top. 96774 – teren împrejmuit, în sup. de 103 mp. și nr. top. 94776-C1 casă zidărie, în sup. de 51 mp. înscris în domeniul privat al Municipiului Sebeș sub nr. inv. 10115.

Art.3. Contractul de vânzare a imobilului identificat la Art. 1 se va încheia potrivit legii, în formă autenticată la notar public, între Municipiul Sebeș prin primar sau reprezentantul acestuia desemnat prin actul său de dispoziție - în calitate de vânzător și câștigătorul licitației publice - în calitate de cumpărător .

Art.4. Se aprobă prețul minim de pornire a licitației de 26.635 euro (4.635 euro prețul terenului + 22.000 euro prețul construcției), plătit în lei la cursul oficial de schimb al B.N.R. valabil în ziua efectuării plății.

Art.5. Se aprobă pasul de licitație în valoare de 100 euro.

Art. 6. Se aprobă garanția de participare la licitația publică în procent de 5% din prețul minim de pornire a licitației aprobat la Art. 3, în cuantum de 1.333 euro.

Art.7. Se aprobă documentația de atribuire pentru organizarea și desfășurarea licitației publice pentru vânzarea imobilului identificat la art. 1, conform Anexei nr. 2 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.8. (1) Se constituie Comisia de licitație în următoarea componență:

- Ioan RODEAN.....Președinte (consilier local)
- Sergiu VINTILĂ.....membru
- Radu BORZmembru
- Karmen OAIDĂ.....membru

- Ioan MIHĂLȚAN.....membru
- Alina – Valentina VLAD.....membru rezervă
- Secretariatul comisiei va fi asigurat de către doamna Mirela OLTEAN

(2) Se constituie Comisia de analiză și soluționare a contestațiilor în următoarea componență:

- Alexandru RADU.....Președinte (consilier local)
- Claudiu BARBU.....membru
- Felix EKART.....membru
- Cristina DECEAN.....membru
- Ioan BOCA.....membru
- Mihai – Tiberiu COSTEA.....membru rezervă
- Secretariatul comisiei va fi asigurat de către domnul Cosmin MIRON

Art.9. Ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri revine Compartimentului Patrimoniu și Transport și Biroului Contencios Juridic Administrație, Transparență Decizională și Arhivă.

Art.10. 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
- Serviciului Cheltuieli Resurse Umane
- Arhitectului șef
- Direcției Venituri
- Biroului Contencios Juridic, Administrație, Transparență Decizională și

Arhivă

- Compartimentului Relații Publice, Comunicare și Informatică
- Biroului Buget, Finanțe, Contabilitate, Salarizare
- Compartimentului Patrimoniu și Transport
- Fiecărui membru al comisiilor numite la Art. 8 alin. (1) și alin. (2)

Sebeș, la

AVIZAT
SECRETAR GENERAL MUNICIPIU
CRISTINA - ELENA VLAD



**MUNICIPIUL SEBEȘ
PRIMAR**



22-30764-PMS Primaria Sebes 10.05.2022

REFERAT de APROBARE

**la Proiectul de hotărâre aprobarea vânzării prin licitație publică a imobilului
”Teren și construcții” situat în Sebeș, str. Vânători, nr. 24, jud. Alba, înscris
în C.F. nr. 94776 Sebeș, nr. top. 94776 – teren împrejmuit în sup. de 103 mp.
și nr. top. 94776-C1 casă zidărie, în sup. de 51 mp. aparținând domeniului
privat al Municipiului Sebeș**

Văzând:

-H.C.L. nr. 113/2022 privind însușirea Raportului de evaluare a imobilului
”Teren și construcții” situat în Sebeș, str. Vânători, nr. 24, jud. Alba, înscris în C.F.
nr. 94776 Sebeș, nr. top. 94776 – teren împrejmuit în sup. de 103 mp. și nr. top.
94776-C1 casă zidărie, în sup. de 51 mp. aparținând domeniului privat al
Municipiului Sebeș, inclusiv Anexa ;

-Fișă obiect patrimoniu, domeniul privat al Municipiului Sebeș, nr. inv.
10115, din data de 28.04.2022;

-Extras C.F. nr. 94776 Sebeș, inclusiv Plan detalii liniare imobil;

-Set planșe foto imobil;

-Studiu privind oportunitatea vânzării;

În fapt, imobilul (construcție – 51mp. și teren – 103mp.) este situat în Sebeș
(în apropierea zonei centrale), str. Vânători, nr.24, jud. Alba, în proximitatea unor
alte imobile care îndeplinesc funcții preponderent comerciale.

În prezent imobilul este liber/neocupat și se află într-o stare avansată de
degradare. Până în anul 2021 construcția a servit ca locuință, cu toate că nu
îndeplinea condițiile/exigențele minimale prevăzute de Legea nr. 114/1996 – Legea
locuinței, republicată, pentru a fi încadrată în această categorie, astfel încât
menținerea fostei destinații de locuință nu se mai justifică.

Starea de accentuată degradare a construcției am constatat-o direct prin
vizualizare, rezultă din Raportul de evaluare al expertului și din studiul de
oportunitate care însoțește proiectul de hotărâre și o probează planșele foto de la fața
locului.

Construcția – în suprafață desfășurată de 51mp. are regim de înălțime P (parter) și nu prezintă interes din punct de vedere arhitectural, cultural sau istoric. Reabilitarea construcției presupune o investiție importantă și implică eforturi și cheltuieli suplimentare care nu se justifică.

Din punct de vedere al regimului juridic, imobilul ”Teren și construcție” este proprietatea Municipiului Sebeș, înscris în domeniul privat al acestei unități administrativ-teritoriale sub nr. de inv. 10115.

Sub aspectul prețului minim de pornire a licitației publice, propunerea este superioară nivelului stabilit de expertul evaluator, respectiv pentru teren o valoare de 4.635 euro (45 euro/mp. x 103mp.), față de 3.240 euro – valoarea estimată în Raportul de evaluare, iar pentru construcție 22.000 euro, față de 21.100 euro – valoare estimată de expertul evaluator. Din însumarea valorilor propuse pentru teren și construcție, rezultă o valoare propusă a întregului imobil de 26.635 euro, față de valoarea estimată de evaluator de 24.340 euro.

La propunerea prețului minim de pornire a licitației publice s-a avut în vedere o valoare mai mare în raport cu valoarea estimată de expertul evaluator, valoare care să asigure integral recuperarea cheltuielilor efectuate pentru evaluarea imobilului .

Deasemenea, în caietul de sarcini, parte din Documentația de atribuire, s-au fixat cerințe speciale care includ în sarcina exclusivă a cumpărătorului suportarea tuturor cheltuielilor pe care le presupune încheierea contractului de vânzare la notar public, precum și pe cele legate de procedura de publicitate imobiliară.

Învederez că valoarea de inventar al imobilului, după ultima reevaluare, conform Fișei obiect patrimoniu la data de 27.04.2022 este de 53.862,00 lei, mult inferioară valorii prețului minim de pornire a licitației propusă.

Sub aspectul cadrului legal incident, s-au avut în vedere:

- prevederile art. 129 alin. (2), lit. c) raportat la alin.(6) lit. b), precum și ale art. 363 coroborat cu art. 334 - 346 din O.U.G. nr. 57/2019 – privind Codul Administrativ;

- prevederile art. 308 alin. (4) lit. a), b), c), d) și f) – Cod administrativ;

- prevederile Regulamentului privind procedura de vânzare a bunurilor imobile (terenuri și construcții) aflate în domeniul privat al Municipiului Sebeș, aprobat prin H.C.L. nr. 40/2021.

Raportat la cele expuse am inițiat prezentul proiect de hotărâre pe care îl supun spre dezbateră și aprobare Consiliului Local al Municipiului Sebeș.

INIȚIATOR
PRIMARUL MUNICIPIULUI SEBEȘ

Dorinel NISTOR



MUNICIPIUL SEBEȘ

Compartiment Patrimoniu și Transport

Nr. 30823 / 10.05.2022.

RAPORT de SPECIALITATE

la Proiectul de hotărâre aprobarea vânzării prin licitație publică a imobilului "Teren și construcții" situat în Sebeș, str. Vânători, nr. 24, jud. Alba, înscris în C.F. nr. 94776 Sebeș, nr. top. 94776 – teren împrejmuit în sup. de 103 mp. și nr. top. 94776-C1 casă zidărie, în sup. de 51 mp. aparținând domeniului privat al Municipiului Sebeș

Analizând Proiectul de hotărâre înregistrat la Consiliul Local al Municipiului Sebeș sub nr. _____/2022, însoțit de Referatul de aprobare al Inițiatorului – Primarul Municipiului Sebeș, de Studiul de oportunitate și de următoarele documente:

-H.C.L. nr. 113/2022 privind însușirea Raportului de evaluare a imobilului "Teren și construcții" situat în Sebeș, str. Vânători, nr. 24, jud. Alba, înscris în C.F. nr. 94776 Sebeș, nr. top. 94776 – teren împrejmuit în sup. de 103 mp. și nr. top. 94776-C1 casă zidărie, în sup. de 51 mp. aparținând domeniului privat al Municipiului Sebeș, inclusiv Anexa ;

-Fișă obiect patrimoniu, domeniul privat al Municipiului Sebeș, nr. inv. 10115, din data de 28.04.2022;

-Extras C.F. nr. 94776 Sebeș, inclusiv Plan detalii liniare imobil;

-Set planșe foto imobil;

În fapt, imobilul supus procedurii de vânzare prin licitație publică " Teren și construcții" face parte din domeniul privat al Municipiului Sebeș, înregistrat sub nr. de inv. 10115.

Imobilul se identifică în C.F. nr. 94776 Sebeș, nr. top. 94776 – teren împrejmuit în sup. de 103 mp. și nr. top. 94776-C1- casă din zidărie, nivel de înălțime P, în sup. construită de 51 mp. și sup. desfășurată de 51 mp.

Imobilul este situat în Sebeș, str. Vânători, nr. 24, jud. Alba, în apropierea zonei centrale, cu acces la rețeaua stradală a municipiului și este înconjurat de alte construcții/clădiri care îndeplinesc funcții preponderent comerciale.

Actualmente imobilul este liber, neutilizat, starea fizică acestuia de avansată degradare nefiind compatibilă cu stabilirea vreunei destinații economice sau

locative. Reabilitarea construcției, fapt evidențiat în studiul de oportunitate a vânzării, ar presupune o investiție substanțială, care, apreciem că nu se justifică.

Evidențiem că, imobilul nu prezintă un interes deosebit din punct de arhitectural, cultural sau istoric.

Mai mult decât atât, din perspectiva exigențelor minimale prevăzute în Legea nr. 114/1996 – Legea locuinței, imobilul/clădirea în cauză nu poate fi încadrată în categoria ”locuință”.

În consecință, soluția vânzării prin licitație publică se conturează preferențial în raport cu costurile prea ridicate de reabilitare.

Din perspectiva prețului minim de pornire a licitației, propunerea cuprinsă în proiectul de hotărâre și supusă aprobării este superioară ca valoare celei estimate de expertul evaluator.

Valoare propusă imobil : 26.635 euro = 4.635 euro (teren) + 22,000 euro (clădire);

Valoare estimată de către evaluator: 24.340 = 3.240 euro (teren) + 21.100 euro (clădire);

În același context, remarcăm că valoarea de inventar al imobilului, după ultima reevaluare, conform Fișei obiect patrimoniu la data de 27.04.2022 este de 53.862,00 lei, mult inferioară valorii prețului minim de pornire a licitației propusă.

La propunerea prețului minim de pornire a licitației publice s-a avut în vedere o valoare mai mare în raport cu valoarea estimată de expertul evaluator, valoare care să asigure integral recuperarea cheltuielilor efectuate pentru evaluarea imobilului .

Deasemenea, în caietul de sarcini, parte din Documentația de atribuire, s-au fixat cerințe speciale care includ în obligația exclusivă a cumpărătorului de a suporta toate cheltuielile pe care le presupune încheierea contractului la notar public, precum și pe cele legate de procedura de publicitate imobiliară.

Din punct de vedere a legislației aplicabile, s-au avut în vedere:

- prevederile art. 129 alin. (2), lit. c) raportat la alin.(6) lit. b), precum și ale art. 363 coroborat cu art. 334 - 346 din O.U.G. nr. 57/2019 – privind Codul Administrativ;

- prevederile art. 308 alin. (4) lit. a), b), c), d) și f) – Cod administrativ;

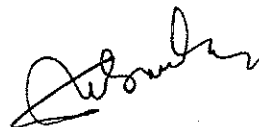
- prevederile Regulamentului privind procedura de vânzare a bunurilor imobile (terenuri și construcții) aflate în domeniul privat al Municipiului Sebeș, aprobat prin H.C.L. nr. 40/2021.

Față de cele expuse, **propunem Consiliului Local al Municipiului Sebeș aprobarea prezentului proiect de hotărâre.**

Coordonator C.P.T. Felix EKART

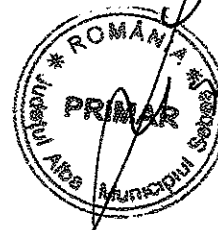


Întocmit doc, Gheorghe BARBU



MUNICIPIUL SEBEȘ
Compartiment Patrimoniu și Transport
Nr. 30822/10.05.2022

APROBAT
PRIMAR
Dorin NISTOR



STUDIU de OPORTUNITATE
privind vânzarea prin licitație publică a unui imobil "Teren și construcție" cu nr. inv. 10115, aflat în domeniul privat al Municipiului Sebeș

Descriere imobilului;

- Imobilul "Teren și construcție" cu nr. inv. 10115, face parte din domeniul privat al Municipiului Sebeș;
- Este situat în mun. Sebeș, str. Vânători, nr.24, jud. Alba, în proximitatea zonei centrale a municipiului, cu acces la drumurile locale asfaltate, înconjurat de alte imobile destinate unor activități comerciale;
- Imobilul are acces la utilități, este racordat la rețelele publice de apă, canalizare și energie electrică;
- Imobilul este înscris în C.F. nr. 94776 Sebeș, nr. top. 94776 – teren împrejmuit în sup. de 103 mp. și nr. top. 94776-C1- casă din zidărie, nivel de înălțime P, în sup. construită de 51 mp. și sup. desfășurată de 51 mp.
- Starea fizică a construcției este precară, degradată, improprie pentru locuit sau desfășurarea unor activități economice/comerciale și necesită investiții considerabile pentru reabilitare și redarea construcției circuitului locativ sau comercial;

Regim juridic:

- Imobilul se află în proprietatea Municipiului Sebeș, înscris în domeniul privat cu nr. inv. 10115;

Motivele vânzării imobilului:

- Starea avansată de degradare a construcției și valoarea importantă a investițiilor necesare pentru reabilitare, precum și redarea funcționalității acesteia presupune costuri considerabile;

- În trecut construcția a servit ca destinație "locuință", cu toate că nu poate fi încadrată în categoria "locuință,, potrivit criteriilor stabilite în Anexa 1 "exigențe minimale" la Legea nr. 114/1996 – Legea locuinței, republicată;
- În prezent imobilul este liber, imposibil a fi utilizat;
- Construcția/clădirea nu prezintă interes arhitectural, cultural sau istoric, nu figurează pe lista monumentelor istorice (LMI);
- În proximitatea imobilului, majoritatea clădirilor au o destinație comercială.

Nivelul prețului minim de vânzare a imobilului:

- La stabilirea prețului minim al vânzării/prețului de pornire a licitației publice, s-a pornit de la reperul oferit de Raportul de evaluare, întocmit de evaluator autorizat ANEVAR – P.F.A. TAMAȘ-SZORA ATTILA – martie 2022, însoțit de Consiliul Local al Municipiului Sebeș prin H.C.L. nr. 113/2022;
- Potrivit raportului de evaluare, valoarea terenului (103 mp.) a fost determinată la 3.240 euro, iar valoarea construcției (51 mp.) la 21.100 euro, rezultând astfel o valoare totală pentru întreg imobilul care face obiectul vânzării "Teren și construcție" de 24.340 euro;
- Propunerea noastră pentru determinarea/aprobarea prețului minim de vânzare a imobilului este superioară valorii cuprinse în raportul de evaluare, după cum urmează:
 - 1) pentru suprafața de 103 mp. teren, am luat în calcul o valoare de 45 euro/mp. respectiv $103 \text{ mp.} \times 45 \text{ euro/mp.} = 4.635 \text{ euro}$;
 - 2) pentru construcție (51 mp.), propunem un preț minim de vânzare de 22.000 euro, superior cu 900 euro celui stabilit de expertul evaluator;
 - 3) pe baza acestui calcul, rezultă un preț minim de vânzare a (întregului imobil) imobilului "Teren și construcție" de 26.635 euro ($4.635 \text{ euro (teren)} + 22.000 \text{ euro (construcție)} = 26.635 \text{ euro}$);
 - 4) Valoarea superioară propusă spre aprobare (26.635 euro) asigură totodată și recuperarea cheltuielilor efectuate de Municipiul Sebeș pentru evaluarea imobilului;
 - 5) În Documentația procedurii de atribuire a contractului de vânzare a imobilului s-a stabilit că toate cheltuielile presupuse de formalitățile notariale, precum și cele de

publicitate imobiliară cad exclusiv în sarcina cumpărătorului/dobânditorului.

- 6) Valoarea de inventar al imobilului, rezultată din reevaluare, conform Fisei obiect patrimoniu la data de 27.04.2022 este de 53.862,00 lei, cu mult sub valoarea prețului minim de pornire a licitației propusă spre aprobare.

Procedură utilizată:

- licitație publică (în plic închis) conform prevederilor O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
- criteriul de atribuire: cel mai mare preț oferit/cel mai mare nivel al ofertei.

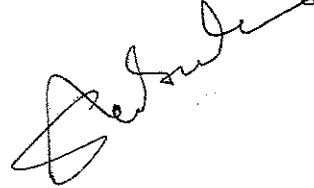
Estimarea finalizării procedurii:

31 august 2022

Coordonator CPT, Felix EKART



Întocmit doc. Gheorghe BARBU



ANEXA nr. ____ la H.C.L. nr. ____ /2022

**DOCUMENTAȚIA DE ATRIBUIRE A CONTRACTULUI DE
VÂNZARE AVÂND CA OBIECT IMOBILUL ” TEREN ȘI
CONSTRUCȚII” SITUAT ADMINISTRATIV ÎN SEBEȘ, STR,
VÂNĂTORI, NR. 24, ÎNSCRIS ÎN C.F. NR. 94776 SEBEȘ, NR.
TOP. 94776 – TEREN ÎMPREJMUIT 103 MP. ȘI NR. TOP. 94776-
C1 CASĂ ZIDĂRIE ÎN SUP. DE 51 MP. APARTINÂND
DOMENIULUI PRIVAT AL MUNICIPIULUI SEBEȘ**

CAIET DE SARCINI

1. INFORMATII GENERALE PRIVIND OBIECTUL VÂNZĂRII:

1.1. Descrierea si identificarea bunului/imobilului care face obiectul vânzării

Imobil ” Teren și construcții” nr. inv. 10115, domeniul privat al Municipiului Sebeș, situat administrativ în Sebeș, str. Vânători, nr. 24, jud. Alba, înscris în C.F. nr. 94776 Sebeș, nr. top. 94776 – teren împrejmuit în suprafață de 103 mp. și nr. top. 94776-C1 – casă zidărie, regim de înălțime P, în suprafață de 51 mp. suprafață desfășurată de 51 mp.

1.2. Destinatia bunului/imobilului care formează obiectul vânzării

În prezent imobilul este liber/nefolosit, construcția în stare avansată de degradare necesitând investiții pentru reabilitare. Construcția (spațiul) a servit drept locuință, însă aceasta nu îndeplinește cerințele minime prevăzute în Anexa 1 din Legea nr. 114/1996 legea locuinței, republicată , pentru a fi încadrată în categoria ”locuință”.

1.3. Organizatorul licitației

Primăria Municipiului Sebeș, prin Compartiment Patrimoniu și Transport.

1.4. **Locul ținerii licitației:** la sediul provizoriu al Primăriei Municipiului Sebeș din Sebeș, str. Parcul Arini, nr. 1.

1.5. **Data licitației,** va fi stabilită conform anunțului de publicare a licitației.

1.6. **Condițiile de exploatare si obiectivele de ordin economic, financiar, social si de mediu urmărite de către proprietar privind exploatarea eficace a bunurilor/imobilului care face obiectul vânzării.**

a) Dobânditorul, după finalizarea vânzării, are latitudinea de modifica destinația imobilului conform necesităților proprii și de a investi în reabilitarea acestuia ;

b) Dobânditorul va respecta normele P.S.I. în vigoare și se va dota, pe cheltuială proprie, cu toate materialele necesare stingerii incendiilor;

c) Dobânditorul va obține, pe cheltuială proprie toate avizele și autorizațiile și va plăti toate taxele/impozitele ce cad în sarcina lui, potrivit legii.

d) Dobânditorul va respecta întocmai normele legale privind protecția mediului înconjurător.

e) Dobânditorul va respecta documentațiile de urbanism și sistematizare din zonă .

2. CONDITIILE GENERALE ALE VÂNZĂRII

2.1. Regimul imobilului care face obiectul vânzării.

Imobilul supus vânzării, descris la Art. 1.1. este proprietatea Municipiului Sebeș și dispune de utilitățile necesare (apă, canal, energie electrică).

2.2. Obligatiile privind protecția mediului, stabilite conform legislației în vigoare

Dobânditorul va respecta normele legale în vigoare în materie de igienă, sănătate publică și protecția mediului înconjurător.

2.3. Prețul minim de pornire a licitației

2.3.1. Prețul minim de pornire a licitației, stabilit de evaluator și însușit de Consiliul Local al Municipiului Sebeș este de 26.635 euro (4.635 euro = 103 mp.x 45 euro/mp. teren + 22.000 euro construcție), plățibili în lei la cursul oficial al B.N.R. din ziua efectuării plății.

2.3.2. Pasul licitației este de 100 euro. Pașii ale căror valoare este exprimată în zeci sau unități se vor rotunji la valoarea de întreg/sută superioară.

2.4. Garanții și taxe de participare

a) **Taxa de participare** la licitație este de 250 lei, se achită o singură dată la casieria Primăriei Municipiului Sebeș, în numerar sau prin ordin de plată în contul RO62TREZ00521180250XXXXX deschis la Trezoreria Municipiului Sebeș, cod fiscal 4331201. Taxa de participare se constituie venit la bugetul local al Municipiului Sebeș și nu se returnează ofertantului.

b) **Prețul documentației de atribuire/caietului de sarcini** este de 50 lei, nu se returnează și se constituie venit la bugetul local al Municipiului Sebeș. Prețul caietului de sarcini se achită în numerar la casieria Primăriei Municipiului Sebeș sau prin ordin de plată în contul RO62TREZ00521180250XXXXX deschis la Trezoreria Municipiului Sebeș, cod fiscal 4331201.

c) **Garanția de participare** este de 1.333 euro (5% din prețul de pornire a licitației) și se poate constitui astfel:

- prin plată în numerar la casieria Primăriei Municipiului Sebeș;
- prin ordin de plată în contul: RO42TREZ0055006XXX000059 deschis la Trezoreria Municipiului Sebeș, cod fiscal 4331201.

d) Garanția de participare se restituie participanților la licitație declarați necâștigători, în baza unei cereri formulate de aceștia, în termen de 15 zile lucrătoare de la data depunerii cererii.

e) În cazul ofertantului câștigător, garanția de participare nu se restituie și se compensează din prețul la care s-a adjudecat imobilul.

f) Toate taxele ocazionate de autentificarea contractului de vânzare la notar public, precum și cele presupuse de operațiunile de publicitate imobiliară vor fi suportate integral de către cumpărător.

g) Cheltuielile ocazionate de elaborarea documentației și a raportului de evaluare a imobilului sunt incluse în prețul minim de pornire a licitației publice.

3. CONDITIILE DE ELIGIBILITATE A OFERTANTULUI

3.1. La licitație poate participa orice persoană fizică sau juridică, română sau străină, care îndeplinește cumulativ cerințele de eligibilitate stabilite de Municipiul Sebeș în documentația de atribuire. Ofertantul este admis la licitație, sub condiția declarării acestuia eligibil, dacă prezintă următoarele documente depuse în plic închis (**plicul 1 exterior.**), care trebuie să cuprindă:

- 1. copie certificat de înregistrare valabil pentru persoane juridice, inclusiv copie act de identitate al reprezentantului legal;
- 2. copie act de identitate ofertant și al reprezentantului acestuia, după caz;
- 3. Fișa de informații generale/Prezentarea generală a ofertantului (formular F3);
- 4. Împuternicire autentificată/procură de reprezentare valabilă a ofertanților la licitație, dacă este cazul ;
- 5. certificat constatator privind îndeplinirea obligațiilor exigibile de plată la bugetul consolidat al statului - original;
- 6. certificat de atestare fiscală din care să rezulte că nu înregistrează debite la bugetul local al Municipiului Sebeș - original;
- 7. declarație pe proprie răspundere din care să rezulte că nu se află în litigiu cu Municipiul Sebeș (F6);
- 8. Declarație pe proprie răspundere a reprezentantului legal al agentului economic din care să rezulte că acesta nu se află în reorganizare judiciară sau faliment (F5);
- 9. Dovada (în original) privind achitarea garanției și taxei de participare la licitație și cumpărarea caietului de sarcini/documentației de atribuire;
- 10. Declarație privind evitarea conflictului de interese (F4);
- 11. Dovada deținerii sumei necesare care acoperă prețul de pornire a licitației publice, respectiv 26.635 euro sau echivalentul în lei a acestei sume.

Pe plicul exterior se atașază cererea de participare la licitație, completată (cu majuscule) și semnată de ofertant.

Plicul interior, se sigilează și se introduce în plicul exterior și cuprinde numai oferta propriu-zisă.

3.2. CRITERIUL DE ATRIBUIRE

3.2.1. - Criteriul de atribuire a contractului de închiriere este ” cel mai mare preț/nivel al ofertei”.

3.2.2. Prețul minim de la care pornește licitația este de 26.635 euro. Pasul licitației este de 100 euro.

3.2.3. Ofertele cu valoare mai mică de 26.635 euro vor fi descalificate.

3.2.4. În cazul a două sau mai multe oferte valabile, egale ca preț, va fi desemnată câștigătoare prima ofertă, în ordinea depunerii acestora, potrivit numărului de înregistrare.

4. OFERTA

4.1. Oferta trebuie să fie serioasă și fermă și se depune la sediul Primăriei Municipiului Sebeș din mun. Sebeș, Piața Primăriei, nr. 1, jud. Alba, sau la sediul provizoriu din Sebeș, str. Parcul Arini, nr.1, jud. Alba, în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior (oferta propriu-zisă) și se înregistrează în ordinea primirii lor, precizându-se data și ora, cu mențiunea ” **OFERTĂ PENTRU VÂNZAREA PRIN LICITAȚIE PUBLICĂ A IMOBILULUI ”TEREN ȘI CONSTRUCȚII” SITUAT ÎN SEBEȘ, STR. VÂNĂTORI, NR. 24, ÎNSCRIS ÎN DOMENIUL PRIVAT AL MUNICIPIULUI SEBEȘ CU NR. INV.10115”**.

4.2. Termenul de valabilitate a ofertei va fi de minim 60 de zile, de la data înregistrării.

4.3. Ofertele depuse după data și ora specificată în anunțul de participare vor fi declarate tardive și vor fi respinse/eliminate.

4.4. Pe **plicul exterior** se va atașa Cererea de participare la licitație (formular F2) și se va înscrie denumirea și adresa ofertantului – inclusiv nr. telefon, pentru a permite returnarea ofertei fără a fi deschisă în cazul în care va fi respinsă.

4.5. Documentele ofertei care vor fi introduse în plicul exterior sunt cele prevăzute la punctul 3.1.

- **plicul interior** – va conține numai oferta de preț și se deschide doar după verificarea documentelor privind eligibilitatea ofertantului introduse în plicul exterior.

4.6. Comisia de licitație/evaluare va fi numită prin hotărâre a Consiliului Local al Municipiului Sebeș. Fiecărui membru al comisiei îi revine obligația de a completa și semna Declarația de confidențialitate și imparțialitate (Formular F1.).

4.7. Contractul de vânzare autentificat la notar public se va încheia în termen de cel mult 20 de zile de la data desemnării ofertantului declarat câștigător.

4.8. Semnarea contractului de la punctul 4.7. din partea Municipiului Sebeș se va face de către primar, sau de către o persoană cu studii juridice din aparatul de specialitate, numită prin actul de dispoziție al acestuia.

4.9. Documentațiile incomplete, precum și lipsa unuia dintre documentele solicitate are drept consecință respingerea ofertei.

4.10. Locul, data și ora deschiderii ofertelor sunt înscrise în anunțul de licitație publică publicat.

4.11. Predarea, respectiv primirea imobilului care face obiectul vânzării, se va efectua pe bază de proces-verbal semnat ambele de părți. La încheierea și semnarea procesului-verbal de predare-primire a imobilului Municipiul Sebeș va fi reprezentat în mod obligatoriu de o persoană cu studii juridice din cadrul aparatului de specialitate.

4.12. Transmiterea dreptului de proprietate se va face după semnarea contractului la notar public și încheierea procesului-verbal de la punctul 4.11.

4.13. Soluționarea litigiilor.

Eventualele litigiile dintre părți cu privire la aplicarea clauzelor cuprinse în contractul de vânzare (inclusiv riscurile) se vor rezolva prioritar de către părți pe cale amiabilă. În cazul imposibilității soluționării litigiilor pe cale amiabilă, pe cale judecătorească, de către instanțele competente de la locul situării imobilului care formează obiectul vânzării.

4.14. Vizitarea prealabilă a imobilului care face obiectul vânzării este obligatorie pentru fiecare ofertant. După încheierea procesului – verbal de predare – primire a imobilului de la punctul 4.11. orice reclamații sau obiecțiuni cu privire la starea acestuia nu se mai primesc și nu mai au relevanță.

4.15. Prezentul caiet de sarcini conține prevederi și cerințe obligatorii care vor fi avute în vedere la semnarea contractului de vânzare.

5. LEGISLAȚIE APLICABILĂ

5.1. La baza întregii documentații de atribuire, precum și în cadrul întregului mecanism al licitației publice se va respecta cu strictețe:

- a) Constituția României;
- b) O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ;
- c) Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, republicată;
- d) Regulamentul privind procedura de vânzare a bunurilor imobile (terenuri și construcții) aflate în domeniul privat al Municipiului Sebeș, aprobat prin H.C.L. nr. 40/2021;
- e) alte legi și acte normative interne, speciale;
- f) normele și recomandările cuprinse în legislația comunitară în materie.

**FIȘA DE DATE A VÂNZĂRII
PENTRU ATRIBUIREA CONTRACTULUI DE VÂNZARE A
IMOBILULUI "TEREN ȘI CONSTRUCȚII) SITUAT ÎN MUNICIPIUL
SEBEȘ, STR. VÂNĂTORI, NR. 24, IDENTIFICAT ÎN C.F. nr. 94776 SEBEȘ,
nr. top. 94776 -TEREN ÎMPREJMUIT 103 mp. și nr. top. 94776-C1 – CASĂ
DE LOCUIT DIN ZIDĂRIE 51mp. CU NR. INV. 10115 DIN DOMENIUL
PRIVAT AL MUNICIPIULUI SEBEȘ**

Secțiunea II conține informațiile specifice referitoare la aplicarea concretă a procedurii pentru atribuirea, prin licitație publică, a contractului de vânzare, care sunt destinate potențialilor ofertanți interesați.

6. INTRODUCERE:

6.1. Denumirea autorității contractante/organizatorul licitației:

Municipiul Sebeș, localitatea Sebeș, str. Piața Primăriei, nr. 1, jud. Alba
Numărul de telefon: 0258/731004; 0258/731006, fax: 0258/734187.

Persoană de contact, _____
_____, Compartiment Patrimoniu și Transport, tel.
mobil: _____.

6.2.Obiectul contractului de vânzare:

Obiectul vânzării îl reprezintă imobilul "Teren și construcție", situat în Sebeș, str. Vânători, nr. 24, jud. Alba, domeniul privat al Municipiului Sebeș, nr. inv. 10115, care se identifică astfel:

- 1) – Construcție (casă de locuit din zidărie), cu regim de înălțime P, suprafață desfășurată de 51 mp. înscrisă în C.F. nr. 94776 Sebeș, nr. top. 94776-C1;
- 2) – Teren aferent, împrejmuit, în sup. de 103 mp. înscris în C.F. nr. 94776 Sebeș, nr. top. 94776;

6.3.Modul în care se va finaliza procedura:

Finalizarea procedurii se va efectua prin atribuirea contractului de vânzare, care se va încheia în formăautenticată la notar public sau, dacă este cazul, prin anularea procedurii de atribuire și eventuala inițiere ulterioară a unei noi proceduri.

6.4. Procedura aplicată

- licitație publică, organizată potrivit prevederilor Art. 363 - Cod administrativ.

7. INSTRUCȚIUNI PRIVIND ORGANIZAREA SI DESFĂȘURAREA

PROCEDURII DE VÂNZARE (Licitației publice):

- 7.1. La licitație pot participa atât persoane fizice, cât și persoane juridice;
- 7.2. Pentru desfășurarea valabilă a procedurii licitației publice, la primul termen al licitației este obligatorie participarea a cel puțin 2 ofertanți care prezintă fiecare câte o ofertă valabilă. În cazul în care nu este îndeplinită această condiție, licitația publică se va relua, la termenul următor imobilul punându-se la dispoziție sub condiția unei singure oferte valabile;
- 7.3. Participarea la licitație este condiționată de achitarea unei taxe de 250 lei;
- 7.4. Garanția de participare la licitație este de 5% din prețul de pornire, respectiv 1.333 euro, plățibili în lei, la cursul oficial al B.N.R. din ziua efectuării plății și se restituie ofertanților declarați necâștigători, la cererea acestora;
- 7.5. Proprietarul imobilului/Municipiul Sebeș are obligația să asigure obținerea documentației de atribuire/caietului de sarcini de către persoana interesată care înaintea o solicitare în acest sens, într-o perioadă care nu trebuie să depășească 5 zile lucrătoare de la primirea solicitării. Costul documentației/caietului de sarcini este de 50 lei.
- 7.6. Persoana interesată are dreptul de a solicita clarificări privind documentația de atribuire.
- 7.7. Autoritatea contractantă are obligația de a răspunde, în mod clar, complet și fără ambiguități, la orice clarificare solicitată, într-o perioadă care nu trebuie să depășească 5 zile lucrătoare de la primirea unei astfel de solicitări, luând măsuri pentru a nu dezvălui identitatea celui care a solicitat clarificările respective.

8. INSTRUCȚIUNI PRIVIND MODUL DE ELABORARE ȘI PREZENTARE A OFERTELOR

- 8.1. Ofertantul are obligația de a prezenta oferta în conformitate cu prevederile documentației de atribuire.
- 8.2. Ofertele se redactează numai în limba română.
- 8.3. Ofertele se depun la sediul autorității contractante sau la locul precizat în anunțul de licitație publică, într-un plic exterior și un plic interior, care se înregistrează de autoritatea contractantă, în ordinea primirii lor, precizându-se data și ora înregistrării.
- 8.4. Pe plicul exterior, se va atașa cererea de participare la licitație și se va înscrie denumirea/numele și prenumele, precum și adresa ofertantului, pentru a permite returnarea ofertei fără a fi deschisă în cazul în care va fi respinsă.
- 8.5. Documentele ofertei vor fi introduse în plicul exterior conform pct. 3.1. din caietul de sarcini. Plicul interior sigilat cuprinde exclusiv oferta propriu-zisă și se va deschide numai după verificarea documentelor din plicul exterior.

- 8.6.** Fiecare participant poate depune doar o singură ofertă.
- 8.7.** Persoana interesată/ofertantul are obligația de a depune oferta la adresa și până la data-limită pentru depunere, stabilite în anunțul licitației publice.
- 8.8.** Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forța majoră, cad în sarcina persoanei interesate/ofertantului.
- 8.9.** Oferta depusă la o altă adresă a autorității contractante decât cea stabilită, sau după expirarea datei limită pentru depunere, se returnează nedeschisă.
- 8.10.** Conținutul ofertelor trebuie să rămână confidențial până la data și ora stabilite pentru deschiderea acestora, autoritatea contractantă urmând a lua cunoștință de conținutul respectivelor oferte numai după această dată.
- 8.11.** Deschiderea plicurilor se face numai după semnarea procesului-verbal prevăzut la alin. (8.13.) de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanți.
- 8.12.** Sunt considerate oferte valabile ofertele care îndeplinesc criteriile de valabilitate și eligibilitate prevăzute în caietul de sarcini al licitației.
- 8.13.** 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/sau de eligibilitate și motivele excluderii acestora din urmă de la procedura de licitație. Procesul-verbal se semnează de către toți membrii comisiei de evaluare.
- 8.14.** În baza procesului-verbal care îndeplinește condițiile prevăzute la alin. (8.13.), comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite autorității contractante.
- 8.15.** 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.
- 8.16.** 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/termen, cu respectarea procedurii prevăzute în prezenta documentație.

9. INFORMAȚII PRIVIND PARTICIPANȚII LA LICITAȚIE PUBLICĂ

- 9.1.** Are dreptul de a participa la licitație orice persoană fizică sau orice persoană juridică, care îndeplinește cumulativ următoarele condiții:
- a)** a plătit toate taxele privind participarea la licitație, inclusiv garanția de participare;
 - b)** a depus oferta sau cererea de participare la licitație, împreună cu toate documentele solicitate în documentația de atribuire, în termenele prevăzute în documentația de atribuire;

- c) are îndeplinite la zi toate obligațiile exigibile de plată a impozitelor, a taxelor și a contribuțiilor către bugetul consolidat al statului și către bugetul local;
- d) nu este în stare de insolvență, faliment sau lichidare.
- e) face dovada constituirii garanției de 5% din prețul de pornire a licitației.
- f) face dovada că posedă suma necesară care acoperă integral prețul de pornire a licitației aprobat.

9.2. Nu are dreptul să participe la licitație persoana care a fost desemnată câștigătoare la o licitație publică anterioară privind bunurile statului sau ale unităților administrativ-teritoriale în ultimii 3 ani, dar nu a încheiat contractul ori nu a plătit prețul, din culpă proprie. Restricția operează pentru o durată de 3 ani, calculată de la desemnarea persoanei respective drept câștigătoare la licitație.

10. INFORMAȚII PRIVIND CRITERIILE DE ATRIBUIRE

10.1. Criteriul de atribuire a contractului de închiriere este:

- cel mai mare nivel al prețului oferat.

10.2. Determinarea ofertei câștigătoare:

- a) Autoritatea contractantă are obligația de a stabili oferta câștigătoare pe baza criteriului de atribuire precizat în documentația de atribuire.
- b) Pe parcursul aplicării procedurii de atribuire, autoritatea contractantă are dreptul de a solicita clarificări și, după caz, completări ale documentelor prezentate de ofertanți pentru demonstrarea conformității ofertei cu cerințele solicitate.
- c) Solicitarea de clarificări este propusă de către comisia de evaluare și se transmite de către organizatorul licitației ofertanților în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea propunerii comisiei de evaluare.
- d) Ofertanții trebuie să răspundă la solicitarea autorității contractante în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea acesteia.
- e) Autoritatea contractantă/organizatorul licitației nu poate ca, prin clarificările ori completările solicitate, să determine apariția unui avantaj în favoarea unui ofertant.
- f) Plicurile sigilate se predau comisiei de evaluare în ziua fixată pentru deschiderea lor, prevăzută în anunțul de licitație.
- g) După deschiderea plicurilor în ședință publică – organizată cu respectarea normelor legale de siguranță sanitară în vigoare, comisia de evaluare elimină ofertele care nu respectă cerințele impuse mai sus.
- h) Pentru continuarea desfășurării procedurii de licitație – la primul termen - este necesar ca, după deschiderea plicurilor interioare, cel puțin două oferte să îndeplinească condițiile prevăzute mai sus. În caz contrar, se anulează procedura.
- i) După analizarea conținutului plicului exterior, secretarul comisiei de evaluare întocmește procesul-verbal în care se va preciza rezultatul analizei.

- i) Deschiderea plicurilor se face numai după semnarea procesului-verbal de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanți.
- j) Sunt considerate oferte valabile ofertele care îndeplinesc criteriile de valabilitate și eligibilitate prevăzute în caietul de sarcini.
- k) În urma analizării ofertelor de către comisia de evaluare, pe baza criteriilor de valabilitate și eligibilitate, 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.
- l) În baza procesului-verbal care îndeplinește condițiile prevăzute, comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite autorității contractante.
- m) 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.
- n) Raportul se depune la dosarul licitației.
- o) Comisia de evaluare stabilește punctajul fiecărei oferte, ținând seama criteriul de atribuire. Oferta câștigătoare este oferta care întrunește cel mai mare punctaj și îndeplinește criteriile de atribuire stabilite în caietul de sarcini al licitației.
- p) În cazul în care, la același termen al licitației, s-au depus două sau mai multe oferte valabile cu același preț, stabilirea ofertei câștigătoare se va face în ordinea depunerii/înregistrării fiecărei oferte.
- r) Pe baza evaluării ofertelor secretarul comisiei de evaluare întocmește procesul-verbal care trebuie semnat de toți membrii comisiei.
- s) În baza procesului-verbal care îndeplinește condițiile prevăzute, comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite autorității contractante.
- ș) Autoritatea contractantă are obligația de a încheia contractul (autenticat la notar public) cu ofertantul a cărui ofertă a fost stabilită ca fiind câștigătoare.
- t) 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.
- ț) În cadrul comunicării prevăzute la autoritatea contractantă are obligația de a informa ofertanții care au fost respinși sau a căror ofertă nu a fost declarată câștigătoare asupra motivelor ce au stat la baza deciziei respective.
- u) Autoritatea contractantă poate să încheie contractul autenticat la notar public numai după împlinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data realizării comunicării prevăzute.
- v) În cazul în care, în cadrul celei de-a doua proceduri de licitație publică nu se depune nicio ofertă valabilă, autoritatea contractantă anulează procedura de licitație.

z) Pentru cea de-a doua licitație/termen va fi păstrată documentația de atribuire aprobată pentru prima licitație.

11. INSTRUCȚIUNI PRIVIND MODUL DE UTILIZARE A CĂILOR DE ATAC

11.1. Soluționarea litigiilor apărute în legătură cu atribuirea și încheierea contractului de vânzare, precum se realizează potrivit prevederilor Legii contenciosului administrativ nr. 554/2004, cu modificările și completările ulterioare.

11.2. Acțiunea în justiție se introduce la secția de contencios administrativ și fiscal a tribunalului în a cărui jurisdicție se află sediul concedentului.

12. INFORMATII REFERITOARE LA CLAUZELE CONTRACTUALE OBLIGATORII

12.1. Drepturile și îndatoririle părților, transferul dreptului de proprietate, riscul, precum și alte clauze contractuale, se stabilesc prin contractul de vânzare autentificat de notar public, respectând dispozițiile Codului Civil în materie de contracte și O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ.

12.2. În cazul în care ofertantul câștigător nu se prezintă la termen pentru încheierea contractului la notar public, garanția de participare de 5% din prețul de pornire a licitației nu se mai restituie și se constituie venit la bugetul local.

DECLARAȚIE DE CONFIDENȚIALITATE ȘI IMPARȚIALITATE

Subsemnatul _____, în baza Art. _____ din H.C.L. nr. _____/2022, numit în Comisia de evaluare a ofertelor, având ca obiect vânzarea imobilului "Teren construcții" _____

Declar pe proprie răspundere, sub sancțiunea falsului în declarații, următoarele:

- a) nu dețin părți sociale, părți de interes, acțiuni din capitalul subscris al unuia dintre ofertanți;
- b) nu fac parte din consiliul de administrație/organul de conducere sau supervizare al unuia dintre ofertanți;
- c) nu am calitatea de soț/soție, rudă sau afin, până la gradul al patrulea inclusiv, cu vreunul dintre ofertanți, ori cu persoane care fac parte din consiliul de administrație/organul de conducere sau supervizare al unuia dintre ofertanți;
- d) nu am nici un interes de natură să afecteze imparțialitatea pe parcursul procesului de evaluare a ofertelor;
- e) în cazul în care pe parcursul derulării procedurii de vânzare mă voi afla în una din situațiile menționate la lit. a), b) sau c), mă oblig să anunț acest fapt de îndată ce a apărut;
- f) mă angajez să păstrez confidențialitatea documentelor/ofertelor, precum și a oricăror alte informații prezentate de către ofertanți, de a nu aduce atingere în orice mod dreptului de proprietate intelectuală al acestora sau care le-ar afecta secretele comerciale;
- g) mă oblig să nu divulg nici un fel de informație privind activitatea sau procesul de lucru al comisiei de evaluare;

Consimt ca, în cazul în care nu îmi voi respecta obligațiile asumate prin prezenta să suport sancțiunile prevăzute de lege.

Data _____

Semnătura

Formular F2.

Persoană juridică _____

MUNICIPIUL SEBEȘ

Persoană fizică _____

Nr. _____ / _____

CERERE DE PARTICIPARE LA LICITAȚIE PUBLICĂ

Către: MUNICIPIUL SEBEȘ, Comisiei de evaluare, numită prin H.C.L. nr. _____ - / _____

Ca urmare Anunțului de participare la licitația publică apărut în _____
cu privire la vânzarea prin licitație publică a
imobilului _____

_____ vă transmit alăturat documentele solicitate, prezentate astfel:

- În **plicul exterior**, documentele solicitate potrivit Art. 3.1. din caietul de sarcini, parte a Documentației de atribuire;
- În **plicul interior** (sigilat) oferta propriu-zisă, care cuprinde prețul ofertat.

Urmare a semnării prezentei cereri, vă rog să luați act de înscrierea mea la licitația publică aprobată prin H.C.L. nr. _____ / _____ și de depunerea ofertei, pe care o mențin valabilă minim 60 de zile de la data înregistrării.

Pentru comunicare, telefon: _____

Sebeș, la data de _____

persoană juridică/persoană fizică

INFORMAȚII GENERALE PRIVIND OFERTANTUL

DATE GENERALE:

- 1) Denumire/nume: _____
- 2) Cod fiscal: _____
- 3) Sediul/domiciliul: _____
- 4) Telefon: _____ fax: _____
- 5) E-mail: _____
- 6) Certificat de înmatriculare ORC. _____
- 7) Act de identitate: _____
- 8) Reprezentant legal, nume, prenume: _____
_____ act de identitate: _____
- 9) Obiect de activitate: _____
- 10) Cifra de afaceri (31 dec 2021) _____ (lei) _____ (euro)
- 11) Alte informații (dacă este cazul) _____
- 12) Motivele care stau la baza participării la licitația publică: _____

Data: _____

Ofertant _____
Semnătura _____

Formular F4.

DECLARAȚIE PRIVIND EVITAREA CONFLICTULUI DE INTERESE

Subscrisa/subsemnatul _____, cu
sediul/domiciliul în _____ str. _____
nr. _____, bloc. _____, scara _____ ap. _____ jud. _____,
prin reprezentant legal (d-l./d-na.) _____, având
calitatea de (administrator) _____-ofertant în cadrul Procedurii de
licitație publică aprobată prin H.C.L. nr. _____/_____, declar următoarele:

- 1) Nu am/avem, direct sau indirect, nici un fel de interes economic, politic sau de altă natură în raport cu Autoritatea contractantă/Municipiul Sebeș, ori cu unul sau mai mulți membri ai Comisiei de licitație publică/evaluare, care ar putea afecta independența sau imparțialitatea Autorității contractante pe parcursul procesului de evaluare și desemnare a ofertantului câștigător;
- 2) Nu sunt rudă sau afin, până la al II-lea grad, inclusiv, cu vreunul dintre membri comisiei de licitație publică și nu mă aflu în relații comerciale sau de decizie cu nici unul dintre aceștia;
- 3) Deasemenea declar că, toate informațiile cuprinse în prezenta sunt complete și în deplină concordanță cu realitatea și consimt ca Autoritatea contractantă/Municipiul Sebeș să poată solicita orice alte informații suplimentare sau clarificări necesare procedurii de licitație publică,
- 4) Declar că am luat la cunoștință că, orice afirmație neconformă adevărului sau orice omisiune din prezenta declarație are semnificația falsului în declarații, faptă prevăzută și sancționată de legea penală.

Data _____

Ofertant _____

prin _____

semnătura _____

Formular F5.

DECLARAȚIE PRIVIND STAREA DE REORGANIZARE JUDICIARĂ SAU FALIMENT

(numai pentru persoane juridice)

Subscrisa _____, cu sediul în
loc. _____ str. _____ nr. _____ bloc _____
scara _____ ap. _____ jud. _____, înregistrată la O.R.C. sub
nr. _____, având CUI. _____
prin reprezentant legal (d-l./d-na) _____, pe
proprie răspundere, declar următoarele:

La data formulării prezentei, subscrisa societate comercială nu se află în stare de reorganizare judiciară sau faliment.

Am luat la cunoștință faptul că, orice neadevăr declarat în prezenta are semnificația faptei de fals în declarații, prevăzută și sancționată de legea penală.

Data _____

Ofertant _____

prin _____

Formular F6.

**DECLARAȚIE PRIVIND CONDUITA ANTERIOARĂ A OFERTANTULUI ÎN RELAȚIILE
CONTRACTUALE CU MUNICIPIUL SEBEȘ**

Subscrisa/subsemnatul _____ cu
sediul/domiciliat _____ în _____ loc. _____
str. _____ nr. _____
bloc _____ scara _____ ap. _____ jud. _____, în calitate de ofertant în
cadrul Procedurii de licitație publică aprobată prin H.C.L. nr. _____/_____,
declar pe proprie răspundere că, în ultimii 3 ani, în calitate de câștigător al unei licitații
anterioare cu Municipiul Sebeș, nu am refuzat încheierea contractului și nu am avut
nici un fel de litigiu izvorât din derularea contractelor cu Autoritatea
contractantă/Municipiul Sebeș.

Am luat la cunoștință faptul că orice omisiune sau neadevăr declarat în prezenta
are semnificația faptei de fals în declarații, prevăzută și sancționată de legea penală.

Data _____

Ofertant _____

prin _____

semnătura _____

ROMÂNIA
JUDEȚUL ALBA
MUNICIPIUL SEBEȘ
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂREA NR.113/2022

Privind însușirea Raportului de evaluare a imobilului "Teren și construcții" situat în Sebeș, str. Vânători, nr. 24, jud. Alba, înscris în C.F. nr. 94776 Sebeș, nr. top. 94776 -teren împrejmuit, în sup. de 103 mp. și nr. top. 94776 -C1, casă zidărie, în sup. 51 mp. aparținând domeniului privat al Municipiului Sebeș

Consiliul Local al Municipiului Sebeș, jud.Alba;

Întrunit în ședința publică ordinară din data de 27.04.2022, ora 14,00;

Luând în dezbateră proiectul de hotărâre privind însușirea Raportului de evaluare a imobilului "Teren și construcții" situat în Sebeș, str. Vânători, nr. 24, jud. Alba, înscris în C.F. nr. 94776 Sebeș, nr. top. 94776 -teren împrejmuit, în sup. de 103 mp. și nr. top. 94776 -C1, casă zidărie, în sup. 51 mp. aparținând domeniului privat al Municipiului Sebeș;

Văzând:

- Cererea înregistrată la Primăria Municipiului Sebeș sub nr. 22067/31.03.2022 prin care d-l. Dărămuș Bogdan – administrator al AGRO-SILVA S.R.L. solicită cumpărarea imobilului teren în sup. de 103 mp. și construcție 51 mp. situat în Sebeș, str. Vânători, nr. 24, în vederea extinderii punctului de lucru;

- Extras C.F. nr. 94776 Sebeș, datat 18.11.2021, inclusiv Anexa 1 la Partea I;

- Fișă obiect patrimoniu, nr. inv. 10115, domeniul privat al Municipiului Sebeș;

- Raport de evaluare, întocmit de evaluator autorizat ANEVAR – PFA TAMAȘ-SZORA ATTILA – martie 2022;

- Referatul de aprobare al inițiatorului proiectului de hotărâre, Primarul Municipiului Sebeș, nr.25665/15.04.2022;

- referatul de urgență nr.27301/27.04.2022 privind introducerea pe ordinea de zi suplimentară a proiectului de hotărâre;

Având în vedere raportul de specialitate nr.25765/15.04.2022 întocmit de Compartimentul Patrimoniu și Transport și raportul de specialitate nr.26027/19.04.2022 al BCJATDA din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Municipiului Sebeș;

Având avizul nr.276/2022 al Comisiei de studii prognoze economico-sociale, buget, finanțe și avizul nr.275/2022 al Comisiei pentru administrație publică locală, juridică și de disciplină din cadrul Consiliului Local al Municipiului Sebeș;

În temeiul art. 129 alin. (2) lit. c) coroborat cu alin. (6) lit. b) din O.U.G. nr. 57/2019 – privind Codul Administrativ;

Având în vedere Art. 354 și 355 Cod Administrativ;

Respectând prevederile Art. 363 Cod administrativ;

În baza art. 139 din O.U.G. nr. 57/2019 – privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se însușește Raportul de evaluare întocmit de expert evaluator autorizat ANEVAR – P.F.A. TAMAȘ-SZORA ATTILA având ca obiect determinarea valorii minime de piață a imobilului "Teren și construcții" situat în Sebeș, str. Vânători, nr. 24, jud. Alba, înscris în C.F. nr. 94776 Sebeș, nr. top. 94776, nr.- teren împrejmuit în sup. de 103 mp. și nr. top. 94776-C1 – casă zidărie, în sup. de 51 mp. proprietar Municipiul Sebeș, domeniul privat, în vederea vânzării.

Art.2. Raportul de evaluare însușit la Art.1. se constituie în Anexa la prezenta hotărâre și face parte integrantă din aceasta.

Art.3. Se aprobă demararea procedurii de vânzare prin licitație publică a imobilului identificat la Art. 1.

Art.4. Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri răspunde Compartimentul Patrimoniu și Transport, Biroul Contencios Juridic, Administrație, Transparență Decizională și Arhivă, Biroul Buget Finanțe Contabilitate Salarizare.

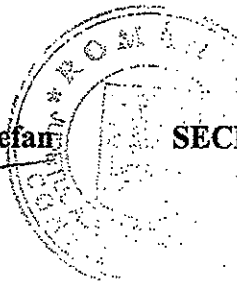
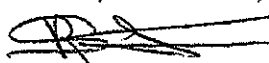
Art.5. Prezenta hotărâre poate fi atacată de către persoanele îndreptățite, în termenul și în condițiile prevăzute de Legea nr. 554/2004, privind contenciosul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

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

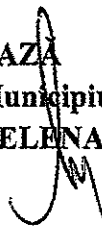
- Instituției Prefectului Județului Alba
- Primarului Municipiului Sebeș;
- Viceprimarului Municipiului Sebeș;
- Arhitectului – șef;
- Direcției Venituri;
- Biroului Contencios Juridic, Administrație, Transparență Decizională și Arhivă;
- Compartimentului Relații Publice, Comunicare Informatică și Monitor Oficial Local;
- Biroului Buget, Finanțe, Contabilitate, Salarizare;
- Compartimentului Patrimoniu și Transport;
- D-lui. DĂRĂMUȘ Bogdan – administrator AGRO-SILVA SRL. Sebeș, str. Gării, nr. 47.

Sebeș la 27.04.2022

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Consilier local, Săliștean Radu Ștefan



CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL Municipiul Sebeș
VLAD CRISTINA ELENA



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

Fisa obiect patrimoniu la data

28-04-2022

Pozitie curenta= Stare: Activ

Administrator	212.02 COD 199.1 DOMENIUL PRIVAT CONSTRUCȚII - LOCUINȚE		
NrInventar	10115	Grupa	1
Nr Pozitie		Codul de clasificare	1.6.1
Valoare	53,862.00	Data receptie	30-11-1963
Denumirea obiectului de patrimoniu		Tip obiect patrimoniu	Locuinte
Locuinta Vanatori 24 B		Tip obiect	
Apartine de obiect virtual		Proprietar	Municipiul Sebeș
NU		Stareldomeniu	Activ-Privat
Descriere / Comentariu	Reevaluare 2013 constr privat		

Elemente de identificare

Adresa = Strada Vanatori, Nr. 24, Elemente Identificare = Locuință din cărămidă situată în Sebeș, str. Vânători, nr. 24, construcție 51 mo, teren 103 mp, înscrisă în CF nr. 94776, Elemente identificare2 = Teren-top. 94776; Construcție-top. 94776-C1, Vecin Sud = Alpin 57 Lux, Vecin Nord = Dărămus Vlad, Vecin Est = Alpin 57 Lux, Vecin Vest = str. Vanatori

Istoric operatii

Data	Stare / Tip operatie / Domeniu	Valoare adaugata	Valoare finala
31-12-2019	Pozitie curenta= Stare: Activ / Reevaluare / Privat	21,462.00	53,862.00
23-12-2016	Pozitie istoric= Stare: Activ / Modificare caracteristici / Privat	0.00	32,400.00
01-12-2013	Pozitie istoric= Stare: Activ / Modificare caracteristici / Privat	0.00	32,400.00
01-12-2013	Pozitie istoric= Stare: Activ / Reevaluare / Privat	16,322.60	32,400.00
30-11-1963	Pozitie istoric= Stare: Activ / Aduagare / Privat	0.00	16,077.40

RAPORT DE EVALUARE

Proprietatea imobiliară „Teren și construcții”

Adresa: Sebeș, str. Vânătorii, nr. 24, jud. Alba

Proprietar: Municipiul Sebeș

Solicitant: Municipiul Sebeș

Destinatar: Municipiul Sebeș

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

- Martie 2022 -

SINTEZA EVALUĂRII

Obiectul evaluării îl constituie imobilul „Teren și construcții” situat în Sebeș, str. Vânătorii, nr. 24, jud. Alba, identificat juridic prin extrasul C.F. nr. 94776 Alba Iulia, nr. top. 94776 – teren împrejmuit – 103 mp, nr. top. 94776 – C1 – casă de locuit cu zidări –51 mp, proprietar Municipiul Sebeș, descris în cuprinsul raportului de evaluare.

Scopul prezentului raport de evaluare este vânzarea de către proprietar.

Proprietatea evaluată este compusă din:

- Casă cu regim de înălțime P, având suprafața construită de 51 mp, suprafața desfășurată de 51 mp
- Terenul aferent este în suprafață de 103 mp conform extasul CF.

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

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

În conținutul Raportului este prezentată metodologia de evaluare și relevanța metodelor în cazul evaluării prezente.

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

În urma aplicării metodelor de evaluare, opinia evaluatorului este că **valoarea de piață** a imobilului imobilul „Teren și construcții” situat în Sebeș, str. Vânătorii, nr. 24, jud. Alba, identificat juridic prin extrasul C.F. nr. 94776 Alba Iulia, nr. top. 94776 – teren împrejmuit – 103 mp, nr. top. 94776 – C1 – casă de locuit cu zidări –51 mp, proprietar Municipiul Sebeș, descris în cuprinsul raportului de evaluare, este de:

21.084 Eur, echivalent 104.348,93 Lei

la cursul valutar de 4,9492 lei/EUR, valabil la 09.03.2022

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

- Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile economice și juridice menționate în raport;
- Valoarea estimată se referă la imobilul obiect al evaluării;
- Valoarea este valabilă numai pentru destinația precizată în raport;
- Valoarea reprezintă opinia evaluatorului privind valoarea de piață a imobilului;
- Valoarea este o predicție.

Raportul a fost pregătit pe baza standardelor, recomandărilor și metodologiei de lucru promovate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România).

Alba Iulia
09.03.2022

Evaluator:



CUPRINS

SINTEZA EVALUĂRII

CUPRINS

CERTIFICARE

1. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

- 1.1 Obiectul și scopul evaluării. Clientul și destinatarul raportului.
- 1.2 Prezentarea clientului
- 1.3 Prezentarea proprietarului
- 1.4 Dreptul de proprietate
- 1.5 Baza de evaluare. Tipul valorii estimate
- 1.6 Data estimării valorii
- 1.7 Moneda raportului
- 1.8 Standardele aplicate
- 1.9 Procedura de evaluare (Etapetele parcurse, surse de informații)
- 1.10 Clauza de nepublicare
- 1.11 Responsabilitatea față de terți
- 1.12 Ipoteze ipoteze speciale

2. EVALUAREA IMOBILULUI

- 2.1 Date privind modul de realizare a evaluării
- 2.2 Descrierea proprietății imobiliare
- 2.3 Cea mai bună utilizare
- 2.4 Analiza pieței imobiliare
- 2.5 Abordări în evaluare
 - 2.5.1 Abordarea prin comparații
 - 2.5.2 Abordarea prin cost

3. RECONCILIAREA VALORILOR. OPINIA EVALUATORULUI

4. PREZENTAREA EVALUATORULUI

Anexe: Fișe de calcul
Fotografii
Oferte și surse de informare
Documente



CERTIFICARE

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certific faptul că afirmațiile prezentate și susținute în prezentul raport sunt reale și corecte. De asemenea, certific faptul că analizele, opiniile și concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele specifice și sunt analizele, opiniile și concluziile personale, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional.

Certific faptul că nu am niciun interes actual sau de perspectivă în proprietatea imobiliară care face obiectul acestui raport de evaluare și nu am niciun interes personal și nu sunt părțitori față de vreuna din părțile implicate.

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

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

Analizele și opiniile mele au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor din standardele și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România). Evaluatorul a respectat codul deontologic al meseriei sale.

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

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

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

ec. Tamas Szora Atila – evaluator ANEVAR



1. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

1.1 Obiectul și scopul evaluării. Clientul și destinatarul raportului.

Obiectul evaluării îl constituie imobilul „Teren și construcții” situat în Sebeș, str. Vânătorii, nr. 24, jud. Alba, identificat juridic prin extrasul C.F. nr. 94776 Alba Iulia, nr. top. 94776 – teren împrejmuit – 103 mp, nr. top. 94776 – C1 – casă de locuit cu zidări –51 mp, proprietar Municipiul Sebeș, descris în cuprinsul raportului de evaluare, descris în cuprinsul raportului de evaluare.

Scopul prezentului raport de evaluare este vânzarea de către proprietar, în cadrul lucrării de evaluare fiind estimată valoarea de piață a imobilului menționat mai sus, așa cum este definită în Standardele de evaluare a bunurilor.

Prezentul Raport de evaluare se adresează **Municipiului Sebeș**, în calitate de client și de destinatar. Având în vedere Statutul ANEVAR și Codul deontologic al profesiei de evaluator, evaluatorul nu-și asumă răspunderea decât față de client și fata de destinatarul lucrării.

1.2 Prezentarea clientului

Evaluarea s-a realizat la solicitarea Municipiului Sebeș cu sediul în Sebeș, str. Piața Primăriei, nr. 1, tel.: 0258/731004 email: secretariat@primariasebes.ro, cod fiscal 4331201, reprezentată de Primar d-nul Dorin Nistor.

1.3 Prezentarea proprietarului

Proprietar este Municipiul Sebeș.

1.4 Dreptul de proprietate

Drepturile de proprietate asupra imobilului evaluat sunt atestate de extrasul C.F. nr. 94776 Alba Iulia, nr. top. 94776 – teren împrejmuit – 103 mp, nr. top. 94776 – C1 – casă de locuit cu zidări –51 mp, proprietar Municipiul Sebeș.

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 Baza de evaluare. Tipul valorii estimate

Evaluarea realizată conform prezentului raport, în concordanță cu cerințele beneficiarului, reprezintă o estimare a **valorii de piață** cu particularitățile prezentate în continuare a imobilului așa cum este aceasta definită în Standardele de Evaluare a Bunurilor, ediția 2020, SEV 104 – Tipuri ale valorii.

Conform acestui standard, **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.*

Metodologia de calcul a „valorii de piață” a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietății și de recomandările standardelor ANEVAR: SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare.

1.6 Data estimării valorii

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor și datele furnizate de client până la data de 09.03.2022, dată la care sunt disponibile datele și informațiile utilizate și la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare precum și valorile estimate de către evaluator. Inspectia proprietății a fost realizată în 07.03.2022 în prezența reprezentantului Municipiului Sebeș.

Evaluarea a fost realizată în cursul lunii martie 2022. Data evaluării este 09.03.2022.



1.7 Moneda raportului.

Opinia finala a evaluării este prezentata în EUR si LEI.

Cursul de schimb utilizat pentru conversia în valută este 4.9492 RON pentru un EURO, curs mediu BNR valabil la data evaluării.

1.8 Standardele aplicate

În elaborarea prezentului raport de evaluare a fost luat în considerare Standardul de evaluare a bunurilor, ediția 2020:

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

1.9 Procedura de evaluare (Etapetele parcurse, surse de informații)

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

Etapetele parcurse pentru determinarea acestei valori au fost:

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

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

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

- Documentele și schițele puse la dispoziție de către proprietarul imobilului, respectiv:
 - documentele care atestă dreptul de proprietate asupra imobilului: extras CF;
 - plan topografic (schiță neavizată de cadastru);
- Alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate, respectiv:
 - Metodologia de evaluare a proprietăților imobiliare - ANEVAR;
 - Cataloagele *Costuri de reconstrucție – Costuri de înlocuire. Clădiri rezidențiale*, autor Corneliu Șchiopu editat de IROVAL în 2011 și *Costuri de reconstrucție - Costuri de înlocuire. Clădiri cu structuri pe cadre, anexe gospodărești, structuri Mitek și construcții speciale.*, autor Corneliu Șchiopu editat de IROVAL în 2014;
 - Indici de actualizare, costuri de reconstrucție - costuri de înlocuire clădiri rezidențiale, clădiri industriale, comerciale și agricole. construcții speciale, 1 august 2020 – 31 iulie 2021 – IROVAL București 2020;
 - Cursul de referință al monedei naționale;
 - Publicații privind piața imobiliară.

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



1.10 Clauza de nepublicare

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

1.11 Responsabilitatea față de terți

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

1.12 Ipoteze și ipoteze speciale

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

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



- Alegerea metodelor de evaluare prezentate în cuprinsul raportului s-a făcut ținând seama de tipul valorii exprimate și de informațiile disponibile;
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii toate informațiile pe care le-a avut la dispoziție la data evaluării referitoare la subiectul de evaluat neexcluzând posibilitatea existenței și a altor informații de care acesta nu avea cunoștință;
- 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 proprietățile în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil;
- Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului;
- Orice valori estimate în raport se aplică activului evaluat, luat ca întreg și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport;
- 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.

2. EVALUAREA IMOBILULUI

2.1 Date privind modul de realizare a evaluării

Abordarea prin cost prezintă evaluarea construcțiilor aflate pe amplasament luând în considerare costurile unitare actuale de realizare a construcțiilor în funcție de dimensiunile (suprafața construită sau desfășurată, lungime s.a.) fiecărui element constructiv analizat, și deprecierile cumulate corespunzătoare momentului evaluării.

Abordarea prin piață se bazează pe analiza comparativă a proprietății de evaluat cu proprietăți similare care au fost vândute sau în lipsa tranzacțiilor efective cu proprietăți care sunt oferite spre vânzare, luând în considerare elementele de comparație.

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

Pentru evaluarea de față s-au ales metoda comparațiilor directe de piață și metoda costului de înlocuire net, acestea fiind cele mai adecvate scopului evaluării și tipului de proprietate evaluată.

Abordarea prin venit nu a putut fi aplicată deoarece zona de amplasare nu oferă datele necesare acestui tip de abordare (nu au putut fi identificate pe piață date certe referitoare la închirierea acestui tip de imobile).

2.2 Descrierea proprietății imobiliare

Imobilul evaluat este situat în municipiul Sebeș, str. Vânătorii, nr. 24, jud. Alba, în apropiere de zona centrală a localității, cu case de locuit de tip unifamilial și imobile comerciale. Proprietatea are acces din drumurile locale asfaltate. Zona de amplasare este deconectată de la utilitățile necesare (rețele publice de energie electrică, apă, canalizare și gaze naturale), energia electrică și apa sunt la amplasament.

Proprietatea evaluată este compusă din:

- Casă cu regim de înălțime P, având suprafața construită de 51 mp, suprafața desfășurată de 51 mp
- Terenul aferent este în suprafață de 103 mp conform extasului



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

2.3 Cea mai buna utilizare

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

Cea mai buna utilizare – este definită ca utilizarea rezonabilă, probabilă și legală a unui teren liber sau construit care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și are ca rezultat cea mai mare valoare.

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

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

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

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

Practic, ținând cont de tipul clădirii și de amplasarea acesteia, cea mai bună alternativă posibilă pentru activul analizat, este cea de proprietate rezidențială – locuință unifamilială. Prin prisma criteriilor care definesc noțiunea de C.M.B.U. această abordare:

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

2.4 Analiza pieței imobiliare

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

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

- ✓ Fiecare proprietate imobiliară este unică iar amplasamentul sau este fix.
- ✓ Piețele imobiliare nu sunt piețe eficiente: numărul de vânzători și cumpărători care acționează este relativ mic; proprietățile imobiliare au valori ridicate care necesită o putere mare de cumpărare, ceea ce face ca aceste piețe să fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numărul de locuri de muncă precum și să fie influențate de tipul de finanțare oferit, volumul creditului care poate fi dobândit, mărimea avansului de plată, dobânzile, etc.;
- ✓ În general, proprietățile imobiliare nu se cumpără cu bani cash, iar dacă nu există condiții favorabile de finanțare tranzacția este periclitată;
- ✓ Spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează ci este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale;
- ✓ Cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și ofertă; oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraofertă sau exces de cerere și nu echilibru;
- ✓ Cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați iar actele de vânzare - cumpărare nu au loc în mod frecvent.



Datorită tuturor acestor factori comportamentul piețelor imobiliare este dificil de previzionat. Sunt importante motivațiile, interacțiunea participanților pe piață și măsura în care aceștia sunt afectați de factori endogeni și exogeni proprietății.

În funcție de nevoile, dorințele, motivațiile, localizarea, tipul și vârsta participanților la piață pe de o parte și tipul, amplasarea și restricțiile privind proprietățile, pe de alta parte, s-au creat tipuri diferite de piețe imobiliare (rezidențiale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la rândul lor, pot fi împărțite în piețe mai mici, specializate, numite sub-piețe, acesta fiind un proces de segmentare a pieței și dezagregare a proprietății.

Piața imobiliară specifică proprietății evaluate

Imobilul evaluat este situat în Sebeș, str. Vânătorii, nr. 24, jud. Alba, în apropiere de zona centrală a localității, cu case de locuit de tip unifamilial și spații comerciale, accesul fiind realizat din drumurile locale asfaltate.

Piața imobiliară specifică este aceea a proprietăților rezidențiale – case de locuit unifamiliale de dimensiuni medii, amplasate în zonele mediane sau centrale ale municipiului.

Analiza ofertei

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

Existența ofertei la un anumit moment, la un anumit preț și într-un anumit loc indică *raritatea* acestui tip de proprietate.

Oferta de vânzare a unor proprietăți similare – case de locuit unifamiliale noi – este la un nivel mediu ca și valori, prețurile vehiculate fiind cuprinse în plaja 500-700 euro/mp, în funcție de amplasament, dimensiuni, grad de finisare, vârstă, etc. Totuși numărul de oferte comparabile identificate este destul de redus și variate ca și dimensiuni, amplasare, caracteristici tehnice, soluții constructive, grad de finisare, etc.

Au fost analizate nivelul și evoluția prețurilor de tranzacționare percepute de piață și pentru diferitele dimensiuni ale terenurilor în arealul de piață delimitat (municipiul Sebeș). În urma analizei intervalele de ofertare pentru terenuri intravilane libere în zona de amplasare sau din zone similare acesteia, este în plaja 35 - 65 euro/mp, în funcție de amplasare, dimensiuni, utilități și posibilități de utilizare.

Închirieri

În ceea ce privește chirile practicate pe piața imobiliară a caselor de locuit în zonă, nu s-au identificat oferte de închiriere în zonă, casele fiind ocupate în general de proprietari.

Analiza cererii

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

Pentru că pe o piață imobiliară oferta se ajustează încet la nivelul și tipul cererii, valoarea proprietăților tinde să varieze în funcție de schimbările de cerere, fiind astfel influențată de cererea curentă.

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

Nivelul cererii solvabile a crescut în ultima perioadă, creșterea fiind cauzată de creșterea interesului investițional și a nivelului creditării.

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

La data evaluării cererea de case de locuit este la un nivel mediu, fiind practic imposibile previziunile asupra cererii pe termen mediu și lung.

Ceea ce face ca cererea solvabilă să fie mult mai redusă decât cererea potențială sunt costurile destul de ridicate ale finanțării și riscul ridicat perceput de investitori imobiliari pentru orice fel de proiecte investiționale ce vizează imobilizarea unor resurse financiare substanțiale.

Echilibrul pieței. Previziuni

În ceea ce privește echilibrul cererii și ofertei de case de locuit prezent, oferta



este mai mare decât cererea, piața putând fi considerată o piață a cumpărătorilor.

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

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

2.5 Abordări în evaluare

2.5.1 Abordarea prin comparații

În cadrul acestei abordări a fost folosită **metoda comparațiilor directe de piață**. Aceasta este o metodă globală care aplică informațiile culese urmărind raportul cerere-oferta pe piața imobiliară, reflectate în mass-media sau alte surse de informare. Această metodă a fost aplicată ținând seama de tipul proprietății imobiliare evaluate și de gradul ridicat de adecvare a aplicării metodei în acest caz.

Pentru aplicarea metodei s-a utilizat analiza comparativă – termen general care identifică procesul care folosește analiza pe perechi de date și analiza comparațiilor relative.

Estimarea valorii s-a făcut prin analizarea pieței pentru a găsi proprietăți similare, comparând apoi aceste proprietăți cu cea „de evaluat”.

Procesul de comparare ia în considerare asemănările și deosebirile între proprietatea „de evaluat” și celelalte proprietăți deja tranzacționate, despre care exista informații suficiente. Pentru estimarea valorii proprietății prin această metodă, evaluatorul a apelat la informațiile provenite din tranzacțiile de proprietăți asimilabile celei de evaluat.

Imobilele comparabile sunt:

	Supraf. desf.	Supraf. teren	Zona	Anexe	Încălzire	An PIF	Stare tehnică și finisaje	Data ofertei	Preț (euro)
Propr A	162 mp	1.758 mp	Centru	Da – pivniță 50 mp	CT proprie	1920, necesită renovată	bună/medii	mar.22	110.000
Propr B	54 mp	100 mp	Centru	Nu	Teracotă	1930, renovată	bună/medii	mar.22	19.000
Propr C	35 mp	500 mp	Centru	Nu	nu	1980, renov.2008	bună/medii	mar.22	55.000

Caracteristicile principale ale imobilelor comparabile, stabilite în urma analizei fotografiilor expuse în anexe și a discuțiilor telefonice cu proprietarii sau agenții imobiliari, sunt:

- **proprietatea A:** este o casa in zona centrala a orasului Sebes positionat la strada asfaltata. Proprietatea are teren de 1758 mp deschidere de 21 metri liniari la strada iar casa este compartimentata astfel: 4 camere decomandate o bucatarie o baie veranda si un atelier. La subsol se afla o pivnita de aproximativ 50 mp. Podul casei este unul foarte generos si solid avand posibilitate de mansardare. Casa dispune de toate utilitatile: gaz curent apa canal in unele camere au fost pastrate si teracotele vechi de caramida. Locuinta necesita renovare. Pretul de vanzare al acestei case este de 110.000 euro.;
- **proprietatea B:** este o casa in curte comuna, aproape de centrul Municipiului Sebes. Casa este formata dintr-o camera, o bucatarie, o camera si o baie, plus o magazie, o boxa totalizand 34 de mp (anexe in curte). Utilitati: apa, curent, canal, gazul fiind in apropiere, incalzirea se realizeaza prin soba din teracota. Imobilul se vinde nemobilat si neutilat. Proprietatea se afla in apropiere de scoli, gradinite, autogara, biserici, magazine;
- **proprietatea C:** este o casă de locuit, cu acces din Str. Luncii, avand o deschidere la drum de 12 ml. Casa a fost construita in anul 2008 si are regim inaltim P. Aceasta are o suprafata construita de 43 mp si o suprafata utila de 35 mp. Casa este formata din 1 camera si 1 bucatarie si are fundatii din beton, inchideri si compartimentari din zidarie de BCA, planseu



din grinzi de lemn, acoperisul tip sarpanta din lemn cu invelitoare din tabla ondulata, pardoseli din parchet laminat si gresie, tencuieli driscuite, zugraveli lavabile, tamplarie interioara din lemn, tamplaria exterioara din PVC cu geam de termopan. Proprietatea dispune de urmatoarele utilitati publice: curent electric si gaze naturale. Imobilul este in zona sudica periferica a localitatii Sebes, intr-o zona mixta - industrială si rezidentială, caracterizata prin prezenta unor proprietati de tip casa si terenuri libere de constructie.

Pentru diferențele de suprafețe aferente construcției și terenului proprietăților comparabile față de proprietatea evaluată s-au aplicat ajustări de 31,43 euro/mp în cazul terenului, respectiv de 400 euro/mp în cazul casei și de 100 euro/mp în cazul subsolului. Pentru finisaje în stare foarte bună față de stare bună ajustarea a fost de 50 euro/mp.

Datele de comparație și cele de ajustare sunt expuse în tabelul de mai jos. S-au trecut în revistă elemente de comparație necesare a fi utilizate pentru ajustarea ofertelor.

	Proprietatea evaluată	Proprietatea A	Proprietatea B	Proprietatea C
Preț de vânzare (eur)		110.000	19.000	55.000
Drepturi de proprietate transmise	Integrale	Integrale (0%)	Integrale (0%)	Integrale (0%)
Corecții		0	0	0
Preț corectat		110.000	19.000	55.000
Condiții de finanțare	Normale	Normale (0%)	Normale (0%)	Normale (0%)
Corecții		0	0	0
Preț corectat		110.000	19.000	55.000
Condiții de vânzare	Normale	Normale (0%)	Normale (0%)	Normale (0%)
Corecții		0	0	0
Preț corectat		110.000	19.000	55.000
Condițiile pieței	mar.22	mar.22-oferta (-10%)	mar.22-oferta (-10%)	mar.22-oferta (-10%)
Corecții		-11.000	-1.900	-5.500
Preț corectat		99.000	17.100	49.500
Localizare	str. Vanatorii	Centru (0%)	Centru (5%)	Similar (0%)
Corecții		0	855	0
Preț corectat		99.000	17.955	49.500
Suprafață teren	103 mp	1758 mp	100 mp	500 mp
Corecții		-52.017	94	-12.478
Preț corectat		46.983	18.049	37.022
Suprafață desfășurată	51 mp	162 mp	54 mp	35 mp
Corecții		-44.400	-1.200	6.400
Preț corectat		2.583	16.849	43.422
Pivniță, garaj, anexe	nu - 0 mp	da - 50 mp	nu - 0 mp	nu - 0 mp
Corecții		-5.000	0	0
Preț corectat		-2.417	16.849	43.422
Încălzire	nu	Centrală	teracota	nu
Corecții		5.000	0	0
Preț corectat		2.583	16.849	43.422
An PIF	1963	1920, necesita renovare (0%)	1930, renovata (10%)	1980, renovată 2008 (20%)
Corecții		0	8.534	8.684
Preț corectat		2.583	25.383	52.107



Stare tehnică și finisaje	proastă	bună/medii	bună/medii	bună/medii
Corecții		2.550	2.550	2.550
Preț corectat		5.133	21.084	54.657
Corecție totală netă		-104.867	2.084	-343
% corecții nete		-95,33%	10,97%	-0,62%
Corecție totală brută		119.967	8.284	35.612
% corecții brute		109,06%	43,60%	64,75%

În urma aplicării corecțiilor s-a observat că proprietatea B prezintă cel mai mare grad de similaritate, având cel mai redus grad al corecțiilor brute procentuale. Astfel, valoarea proprietății rezultată în urma aplicării acestei metode este 21.084 euro:

$V_{\text{comparații}} = 21.084 \text{ Eur, echivalent } 104.348,93 \text{ Lei}$

2.5.2 Abordarea prin cost

Scopul evaluării patrimoniale este stabilirea costului de înlocuire net al construcțiilor (în funcție de deprecierea cumulată) corespunzătoare lunii **martie 2022**.

Aplicarea acestei metode implică următorii pași:

1. Determinarea costului de înlocuire;
2. Estimarea deprecierei cumulate;
3. Determinarea costului de înlocuire net a construcțiilor prin scăderea deprecierei cumulate din costul de înlocuire brut.

Evaluarea construcțiilor s-a realizat conform Catalogelor *Costuri de reconstrucție – Costuri de înlocuire. Clădiri rezidențiale*, autor Corneliu Șchiopu editat de IROVAL în 2011 și *Costuri de reconstrucție - Costuri de înlocuire. Clădiri cu structuri pe cadre, anexe gospodărești, structuri Mitek și construcții speciale.*, autor Corneliu Șchiopu editat de IROVAL în 2014, care este cea mai indicată metodă atunci când nu sunt disponibile pe piață date privind tranzacții cu proprietăți similare.

Pe baza acestei metodologii, trebuie parcurse următoarele etape:

1. Stabilirea costului de înlocuire a fiecărei construcții cu ajutorul *Catalogelor de reevaluare* (valori în lei);
2. Actualizarea costului de înlocuire brut la prețul zilei cu ajutorul „*Indicilor de actualizare costuri de reconstrucție – costuri de înlocuire*” publicați de IROVAL în 2020.

Determinarea costului de înlocuire

Cost de înlocuire - 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.

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

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

- documentare privind fiecare obiectiv care urmează a fi evaluat prin stabilirea caracteristicilor tehnico-constructive ale clădirii;
- cercetarea obiectului la fața locului prin efectuarea de măsurători pe teren și stabilirea dotărilor și instalațiilor precum și stabilirea stării tehnice a clădirii și a subansamblelor componente;
- se încadrează clădirea într-una din categoriile prezentate în catalogul de evaluare anterior menționat;
- se elaborează faza de evaluare și se determină costurile unitare de înlocuire, pe total și pe categorii de lucrări precum și corecțiile datorate abaterii față de prevederile din fișele catalogului;



- se calculează valoarea tehnică unitară și totală (valori în lei) la nivelul de prețuri de catalog din 2011 și 2014 se actualizează la valoarea de înlocuire cu ajutorul indicilor de actualizare.

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

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

Tabelul de calcul pentru valoarea clădirilor prin metoda costului de înlocuire net este prezentat în anexe – „Centralizator valori – abordarea prin costuri”, respectiv fișa tehnică de evaluare a clădirilor.

Abordarea prin costuri a fost efectuată conform recomandărilor îndrumărilor pentru evaluare *Costuri de reconstrucție – Costuri de înlocuire. Clădiri rezidențiale*, autor Corneliu Șchiopu editat de IROVAL în 2011 și *Costuri de reconstrucție - Costuri de înlocuire. Clădiri cu structuri pe cadre, anexe gospodărești, structuri Mitek și construcții speciale.*, autor Corneliu Șchiopu editat de IROVAL în 2014.

Estimarea deprecierei cumulate

Deprecierea – reprezintă o pierdere de valoare față de costul de înlocuire brut ce poate apare din cauze **fizice, funcționale sau economice**.

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

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

- **deprecierea fizică** - o pierdere de utilitate cauzată de deteriorările fizice ale activului sau ale componentelor sale, ca efect al vechimii sale și al utilizării în condiții normale, care se concretizează într-o pierdere de valoare;
- **deprecierea funcțională** - o pierdere de valoare cauzată de supradimensionare, de deficiențele traseului circulației interioare, de lipsuri care diminuează confortul. Nu înseamnă depreciere funcțională nefuncționarea clădirii din motive independente de starea fizică a acesteia;
- **depreciere economică** - o pierdere de utilitate cauzată de factori din exteriorul activului, în special factori legați de modificările în cererea și oferta produselor realizate cu aportul acelui activ, care se concretizează într-o pierdere de valoare.

În situația imobilului care face obiectul prezentei evaluări au fost estimate tipurile de depreciere care afectează valoarea sa: deprecierea fizică și deprecierea funcțională.

Deprecierea funcțională de 10% care afectează valoarea de înlocuire a casei este cauzată de neajunsurile funcționale ale casei: compartimentare atipică cu zone de circulație de suprafețe mari și pivniță de înălțime redusă.

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

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

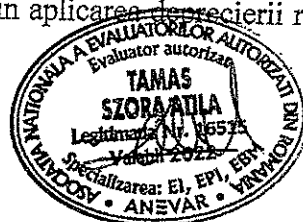
Uzurile pe componente au fost estimate ținând seama de următoarele aspecte de ordin general:

- durata de viață consumată pentru structura de rezistență și anvelopă;
- starea tehnică și gradul de executare a lucrărilor în cazul instalațiilor și finisajelor;

Costul de înlocuire net al construcțiilor a fost determinat prin aplicarea succesivă asupra costului de înlocuire brut a celor două tipuri de depreciere estimate (uzura fizică și deprecierea funcțională).

Estimarea costului de înlocuire net

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



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

$$V_{\text{cost}} = 149.550 \text{ Lei, echivalent } 30.217 \text{ Eur}$$

valoarea evidențiată pe componente și în tabelul „Centralizator valori – abordarea prin costuri”.

În anexe se găsesc fișele tehnice ale construcțiilor, în care sunt prezentate categoriile de lucrări, costul de înlocuire brut, deprecierea și valoarea rezultată prin metoda costului de înlocuire net conform stării fizice actuale a construcțiilor, precum și fișa de evaluare a terenului.

3. RECONCILIAREA VALORILOR. OPINIA EVALUATORULUI

Imobilul „Teren și construcții” situat în Sebeș, str. Vânătorii, nr. 24, jud. Alba, identificat juridic prin extrasul C.F. nr. 94776 Alba Iulia, nr. top. 94776 – teren împrejmuit – 103 mp, nr. top. 94776 – C1 – casă de locuit cu zidări – 51 mp, proprietar Municipiul Sebeș, descris în cuprinsul raportului de evaluare, conform actelor de proprietate anexate în copie la prezentul raport, a fost evaluat după cum urmează:

Valoarea obținută în urma evaluării prin metoda comparației directe = 104.349 lei
Valoarea obținută în urma evaluării prin metoda costului de înlocuire net = 149.550 lei

Având în vedere poziția imobilului, datele de pe piață despre tranzacții similare și ținând cont de scopul evaluării, opinia evaluatorului este că **valoarea de piață** a imobilului este dată de valoarea rotunjită la sute de lei, a metodei comparațiilor directe de piață și anume:

21.084 Eur, echivalent 104.348,93 Lei
la cursul valutar de 4,9492 lei/EUR, valabil la 09.03.2022

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

- Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile economice și juridice menționate în raport;
- Valoarea estimată se referă la imobilul obiect al evaluării;
- Valoarea este valabilă numai pentru destinația precizată în raport;
- Valoarea reprezintă opinia evaluatorului privind valoarea de piață a imobilului;
- Valoarea este o predicție.

4. PREZENTAREA EVALUATORULUI

- **Jr. Tamas Szora Attila** – evaluator, membru titular ANEVAR legitimație nr. 16515.
Adresa: Alba Iulia, str. Ionel POP, nr. 24, jud. Alba. Tel. 0722340673.
Persoană fizică autorizată TAMAS SZORA ATILA, cod fiscal 20406047
Evaluatorul are o experiență de peste 18 ani în domeniul evaluării fiind expert evaluator ANEVAR încă din anul 2004 și realizând lucrări în următoarele domenii:

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



- întocmirea de planuri de afaceri pentru obținerea de credite rambursabile (bănci) sau nerambursabile;
- consultanță pentru crearea de noi societăți, etc.

Evaluatorul a urmat stagiile de formare și perfecționare în domeniul evaluării de întreprinderi, proprietăți imobiliare și bunuri mobile și dispune de diplome și atestate în acest sens.



FIȘA DE EVALUARE A TERENULUI

C.F. nr. 94776 Sebeș, nr. top. 94776 – teren împrejmuit, nr. top. 94776-C1 – casă de locuit

Metoda comparației directe

Terenul de evaluat are următoarele caracteristici: are o suprafață de 103 mp, are acces la drum asfaltat, topografie plană, deschidere de circa 8 ml. Amplasamentul dispune de toate utilitățile necesare (alimentare cu energie electrică, apă-canal, gaze naturale).

Evaluarea amplasamentului a fost efectuată prin metoda comparațiilor directe, care este cea mai adecvată metodă atunci când există informații privind vânzări comparabile. Metoda analizează, compară și ajustează tranzacțiile și alte date cu importanță valorică pentru loturi similare.

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

Metoda comparațiilor de piață își are baza în analiza pieței și utilizează analiza comparativă, respectiv estimarea valorii se face prin analizarea pieței pentru a găsi proprietăți similare, comparând apoi aceste proprietăți cu cea "de evaluat".

Premiza majoră a metodei este aceea că valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu prețurile de tranzacționare a unor proprietăți competitive și comparabile. Analiza comparativă se bazează pe asemănările și diferențele între proprietăți, între elementele care influențează prețurile de tranzacție.

Procesul de comparare ia în considerare asemănările și deosebirile între terenul „de evaluat” și celelalte terenuri deja tranzacționate, despre care există informații suficiente.

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

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

S-au trecut în revistă elementele de comparație (Drepturi de proprietate, Restricții legale, Condiții de Finanțare, Condiții de Vânzare, Condiții ale Pieței, Localizarea terenului, Caracteristici fizice (Dimensiuni, Formă, Front stradal, Planeitate, Acces), Dotare cu Utilități și Cea mai bună utilizare) necesare a fi utilizate pentru ajustarea tranzacțiilor recente.

După aplicarea corecțiilor s-au ales valorile amplasamentelor pentru care au fost necesare cele mai mici corecții brute (procentual).

	Proprietatea evaluată	Proprietatea A	Proprietatea B	Proprietatea C
Zona	str. Vânătorii	Centru	str. Rodnei	Str. Stefan cel Mare
Data	mar.22	mar.22	mar.22	mar.22

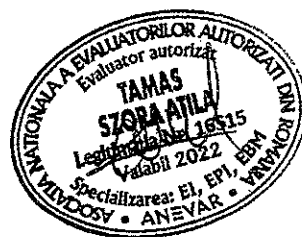


Suprafața (mp)	103	1056	2200	5.816
Preț de vânzare (eur/mp)		35	30	38
Drepturi de proprietate transmise	Integrale	Integrale (0%)	Integrale (0%)	Integrale (0%)
Corecții		0,00	0,00	0,00
Preț corectat		35,00	30,00	38,00
Restricții legale	Nu sunt	Nu sunt (0%)	Nu sunt (0%)	Nu sunt (0%)
Corecții		0,00	0,00	0,00
Preț corectat		35,00	30,00	38,00
Condiții de finanțare	Normale	Normale (0%)	Normale (0%)	Normale (0%)
Corecții		0,00	0,00	0,00
Preț corectat		35,00	30,00	38,00
Condiții de vânzare	Normale	Normale (0%)	Normale (0%)	Normale (0%)
Corecții		0,00	0,00	0,00
Preț corectat		35,00	30,00	38,00
Condițiile pieței	mar.22	mar.22-ofertă (-10%)	mar.22-ofertă (-10%)	mar.22-ofertă (-10%)
Corecții		-3,50	-3,00	-3,80
Preț corectat		31,50	27,00	34,20
Localizare	str. Vânătorii	Mai slab (5%)	Mai slab (5%)	Mai slab (10%)
Corecții		1,58	1,35	3,42
Preț corectat		33,08	28,35	37,62
Formă	Regulată	Dreptunghi (0%)	Dreptunghi (0%)	Neregulată (0%)
Corecții		0,00	0,00	0,00
Topografie	Plan	Plan (0%)	Plan (0%)	Plan (0%)
Corecții		0,00	0,00	0,00
Raport dimensiuni (L/l)	103 mp deschidere 8 m	1056 mp, cu deschidere dubla de 20 ml (-5%)	2,200 m ² - deschidere 39 m (-5%)	5816 Mp. deschidere la Str. Stefan cel Mare 23 ml. (-5%)
Corecții		-1,65	-1,42	-1,88
Acces	str. asfaltată	str. asfaltată (0%)	str. asfaltată (0%)	str. asfaltată (0%)
Corecții		0,00	0,00	0,00
Preț corectat		31,43	26,93	35,74
Utilități disponibile	en. el, apă, canal, gaze naturale - la gard	en. el, apă-canal, gaze naturale - la gard (0%)	en. el, apă-canal, gaze naturale - la gard (0%)	en. el, apă-canal, gaze naturale - la gard (0%)
Corecții		0,00	0,00	0,00
Preț corectat		31,43	26,93	35,74
Cea mai bună utilizare	Rezidențial	Rezidențial (0%)	Rezidențial (0%)	Rezidențial (0%)
Corecții		0,00	0,00	0,00
Preț corectat		31,43	26,93	35,74
Corecție totală netă		-3,57	-3,07	-2,26
% corecții nete		-10,20%	-10,23%	-5,95%
Corecție totală brută		6,73	5,77	9,10
% corecții brute		19,23%	19,23%	23,95%



Aplicând algoritmul de calcul / ajustare, expus în tabelul de calcul de mai sus se obține “valoarea unitară” a terenului liber luată în considerare în jurul valorii de 31,43 euro/mp echivalent 445,26 lei/mp. Astfel, valoarea terenului este:

$$V_{\text{teren}} = 155,55 \text{ lei/mp} \times 103 \text{ mp} \cong 16.022 \text{ lei}$$





**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 94776 Sebeș



Semnat : cu semnatura
electronica extinsa, cf. L
455/2001 si eIDAS

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Sebeș, Str Vânători, Nr. 24, Jud. Alba

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	94776	103	Teren împrejmuit; Imobil împrejmuit cu gard din zidărie și gard din lemn

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	94776-C1	Loc. Sebeș, Str Vânători, Nr. 24, Jud. Alba	Nr. nivelun:1; S. construita la sol:51 mp; Casa de locuit, din zidărie, cu regim de înălțime P, edificată înainte de anul 2001, supr. desf. = 51 mp

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
39303 / 18/11/2021	
Act Administrativ nr. Hotărârea nr. 312, din 28/10/2021 emis de Consiliul Local al Municipiului Sebeș; Act Administrativ nr. 96742, din 13/12/2021 emis de Primăria Municipiului Sebeș; Act Administrativ nr. 95876, din 09/12/2021 emis de Primăria Municipiului Sebeș;	
B2 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
1) MUNICIPIUL SEBEȘ , CIF:4331201, - domeniul privat.	
Act Administrativ nr. 96742, din 13/12/2021 emis de Primăria Municipiului Sebeș;	
B4 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1.1
1) MUNICIPIUL SEBEȘ , CIF:4331201, - domeniul privat.	

C. Partea III. SARCINI .

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



Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
5	6	3.541
6	7	2.946
7	8	2.398
8	9	2.182
9	10	0.688
10	11	5.707
11	1	8.072

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

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

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

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 211.

Data soluționării,
21-12-2021

Data eliberării,
/ /

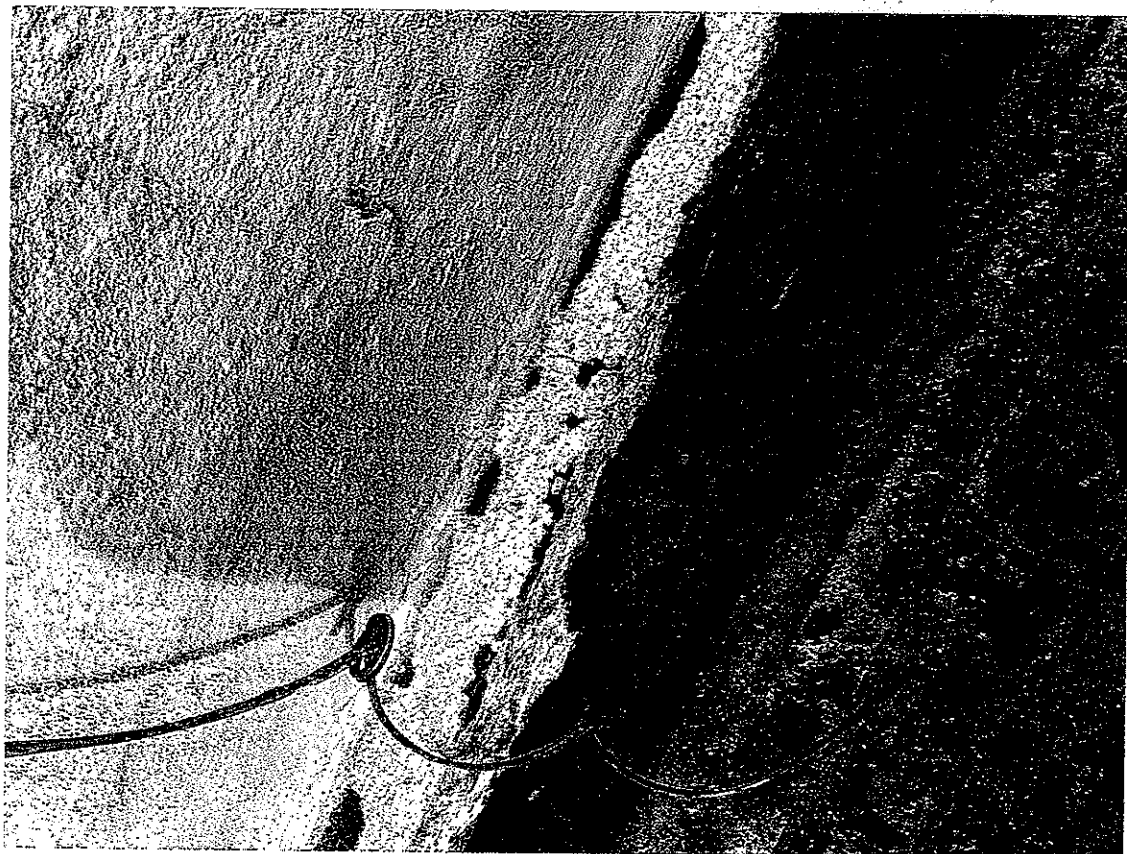
Asistent Registrator,
ALEXANDRU OPRITESCU

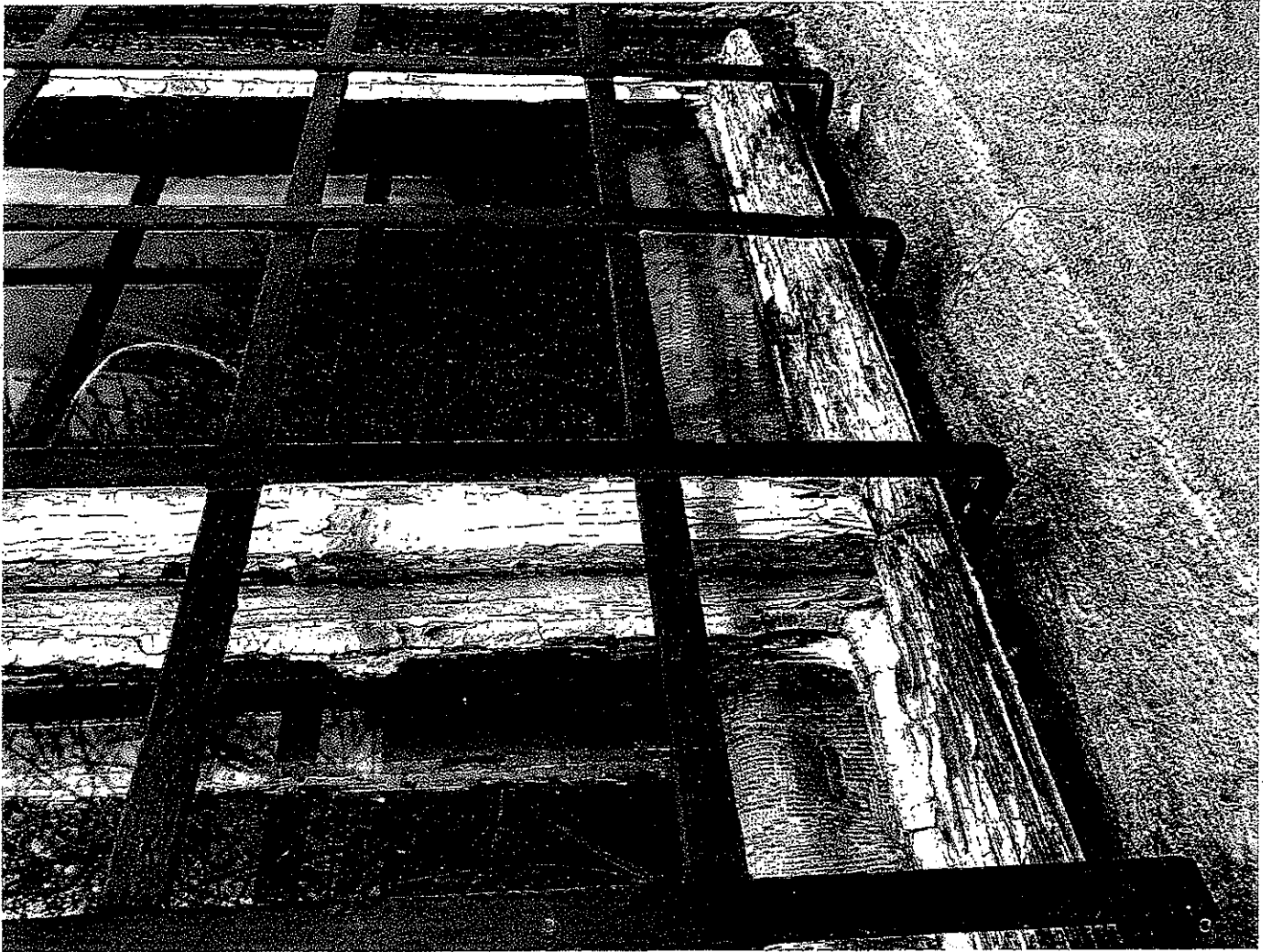
(parafa și semnătura)

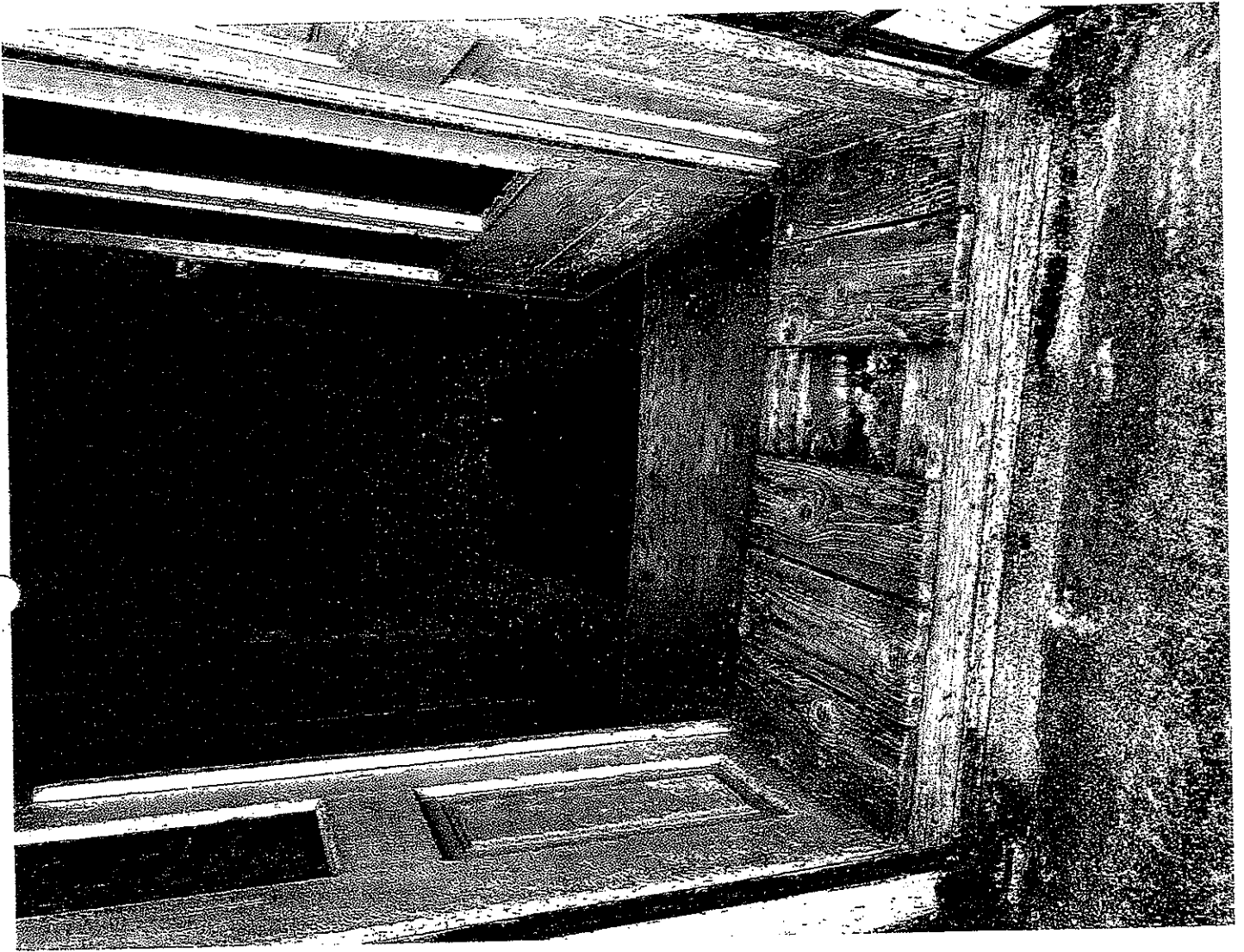
Referent,

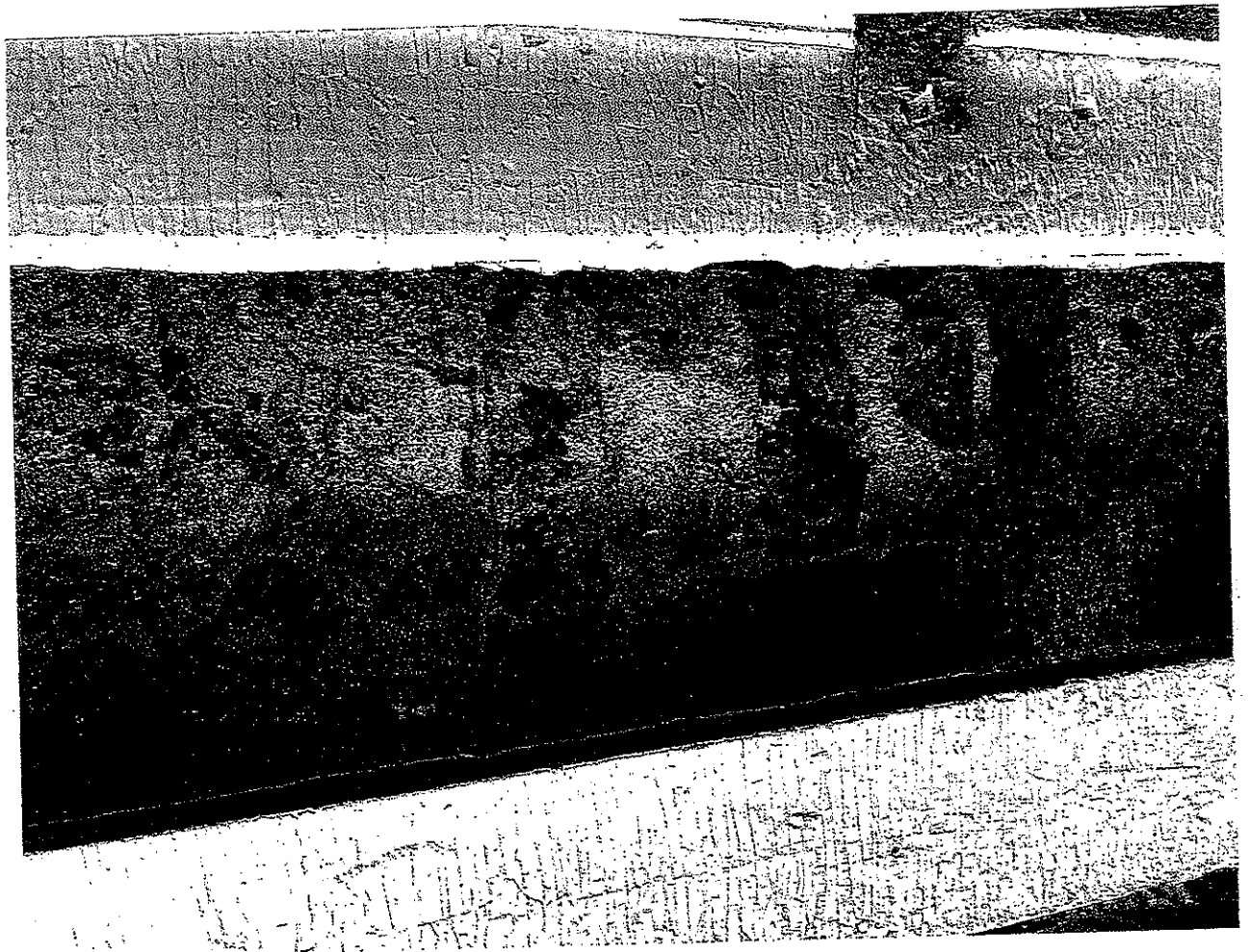
(parafa și semnătura)

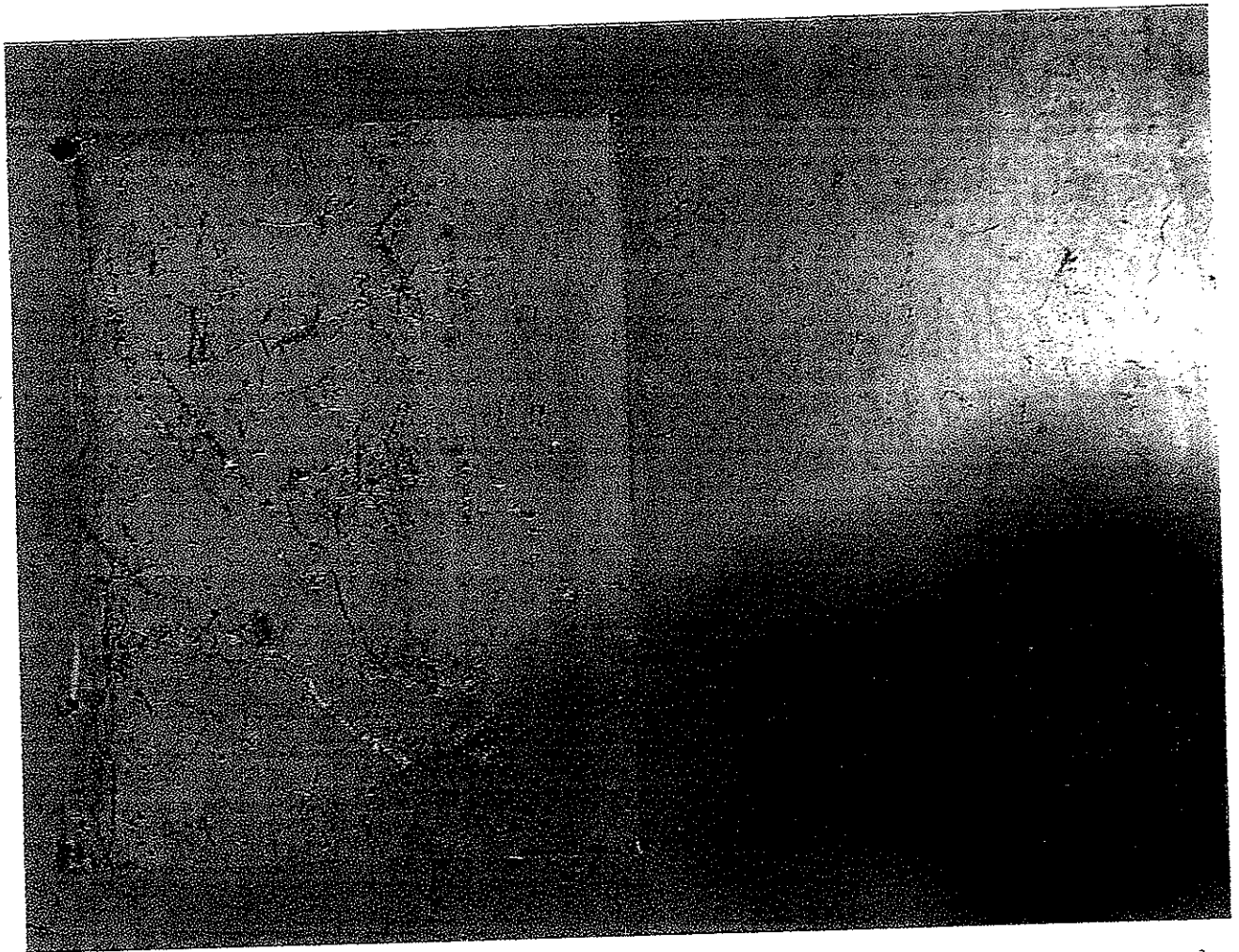




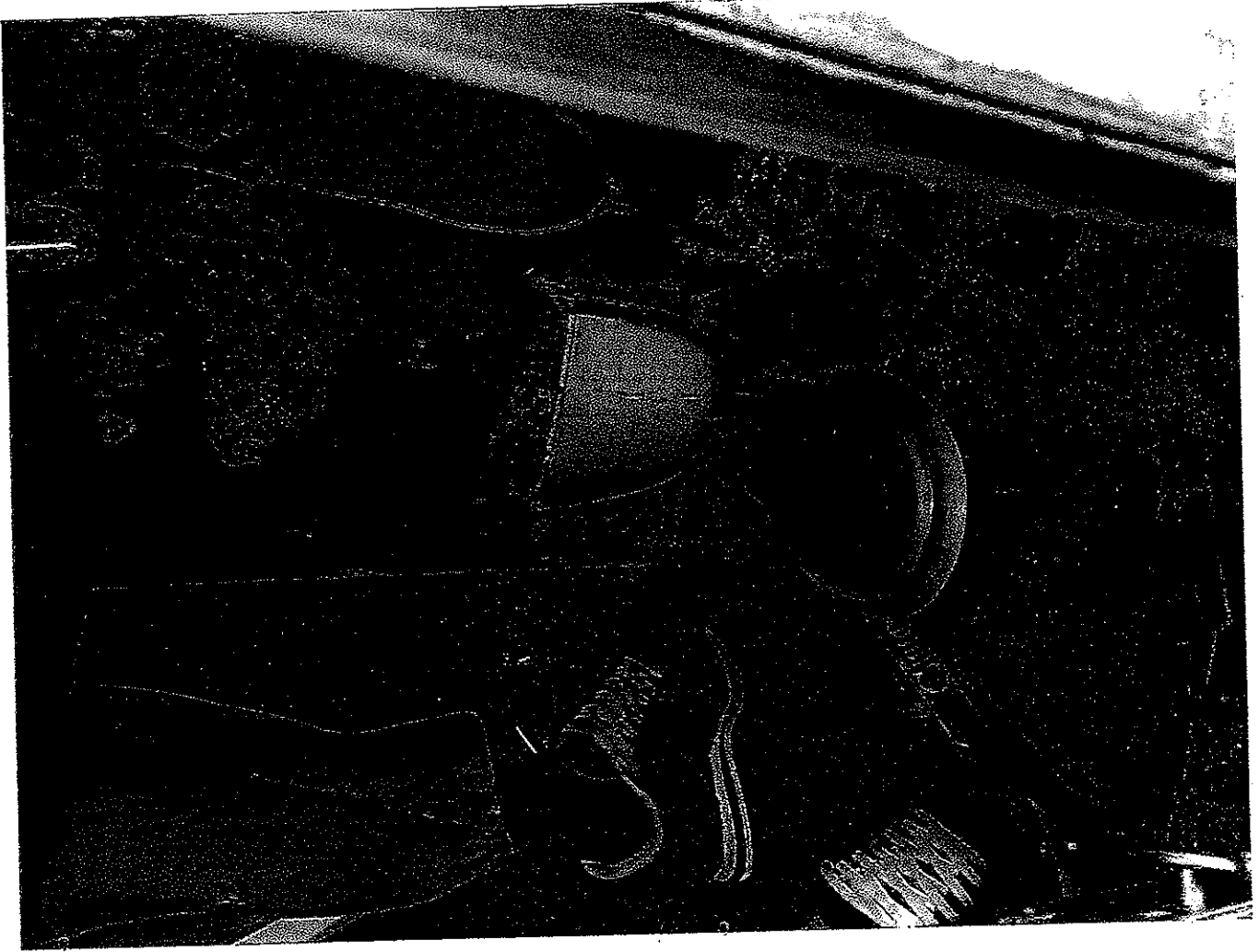












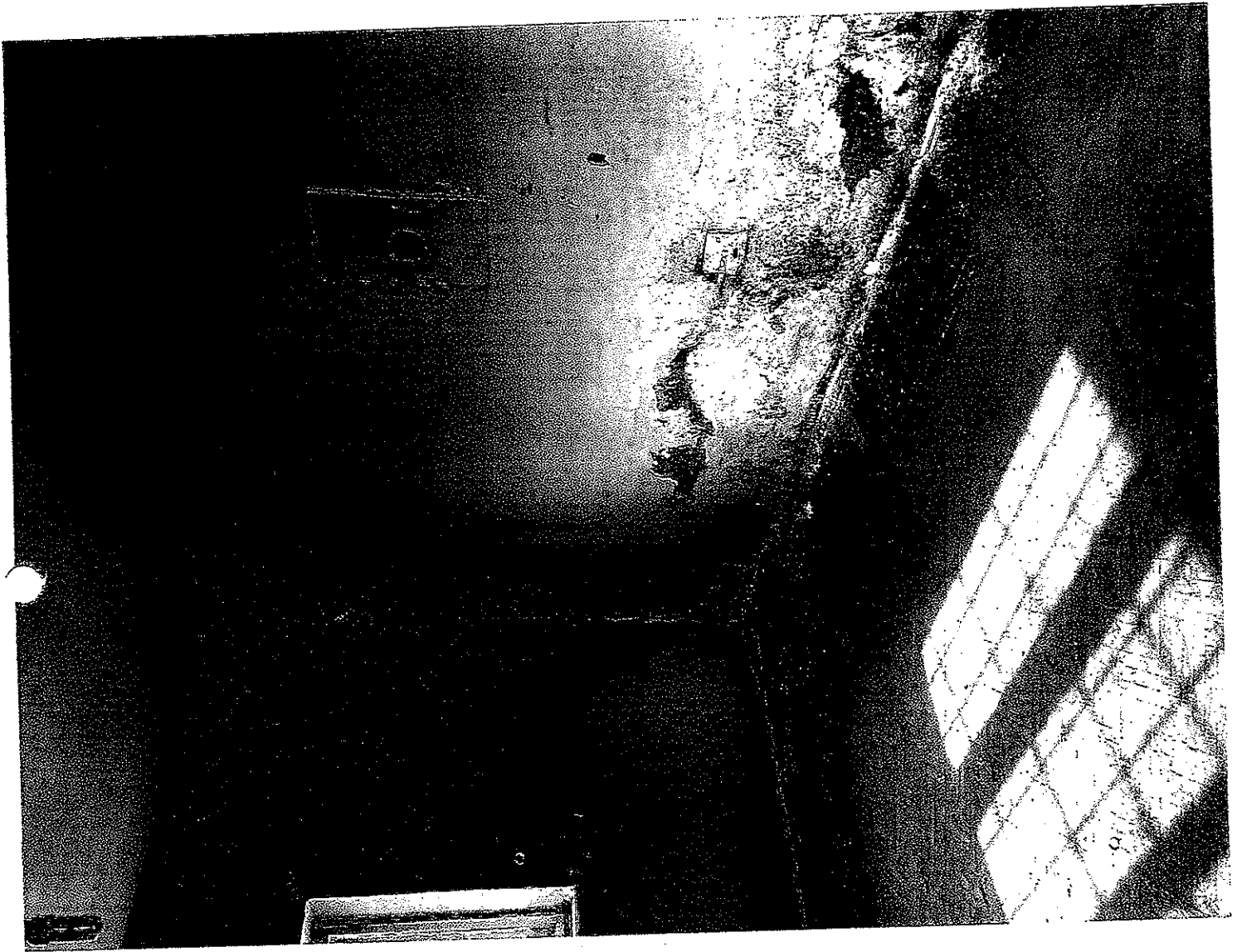








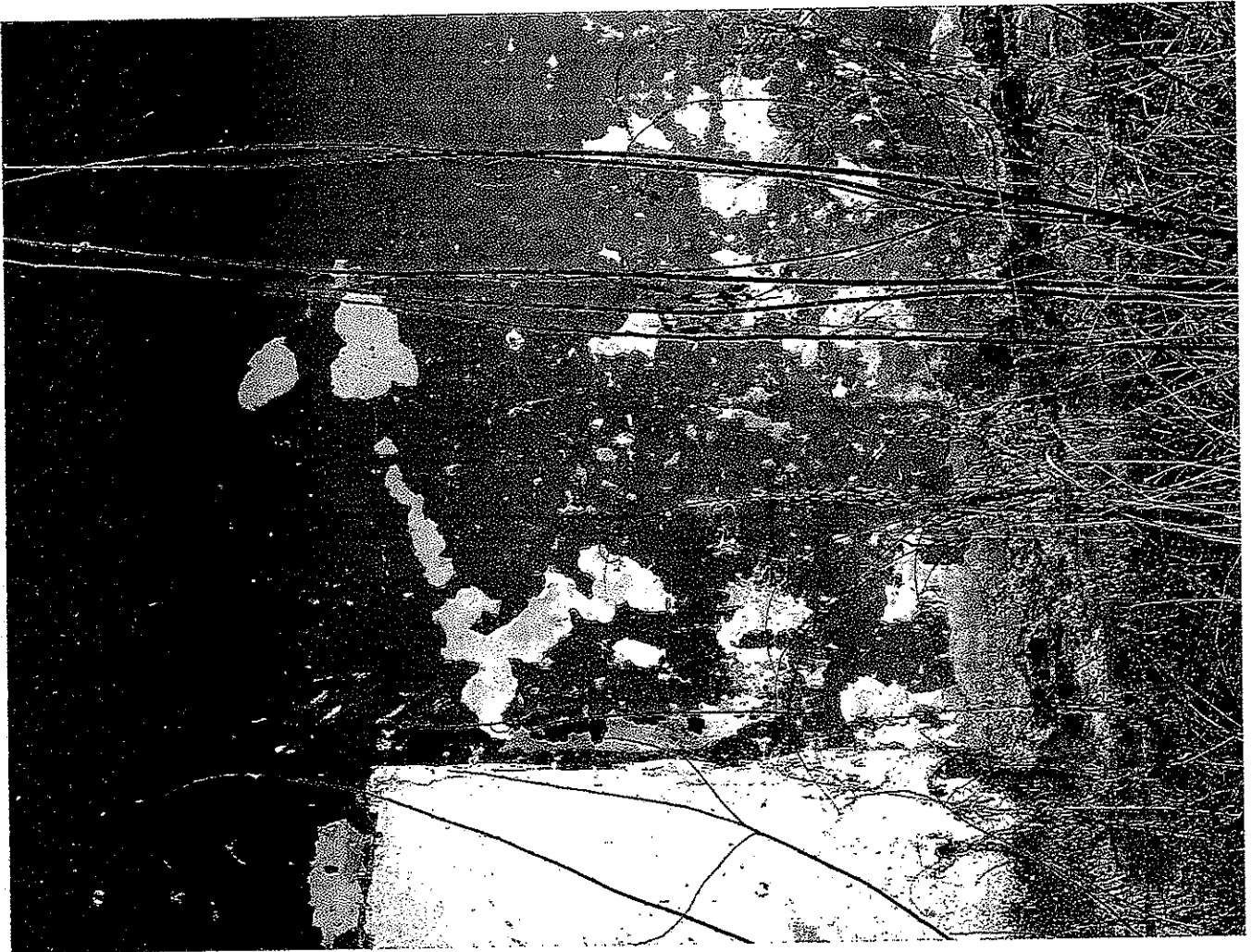












ROMANIA
JUDETUL ALBA
MUNICIPIUL SEBEȘ
PRIMAR



22-31538-PMS Primaria Sebes 13.05.2022

CĂTRE
DIRECȚIA VENITURI

În vederea respectării prevederilor articolului 136 alin 8 și alin 10 din OUG nr. 57/2019, privind Codul Administrativ, apreciem că este necesar să vă exprimați punctul de vedere, printr-un raport de specialitate în scris, cu privire la proiectul de hotărâre înregistrat în registrul special sub numărul 118/2022 inițiat de Primarul Municipiului Sebeș.

Atașăm prezentei, o copie a proiectului de hotărâre sus amintit .

PRIMARUL MUNICIPIULUI SEBES
DORIN NIȘTOR



SECRETAR GENERAL Municipiul Sebeș
VLAD CRISTINA ELENA

Prenume, Nume	Functia publică	semnatura	Data	Nr.ex.
Intocmit:Carmen Galață	consilier		10.05.2022	2



Prezentul document conține date cu caracter personal ce intră sub incidența Regulamentului nr. 679/2016 (UE), sub sancțiunile prevăzute de acest regulament.

Nr. 32.270 din 17.05.2022

RAPORT DE SPECIALITATE

la proiectul de hotărâre privind aprobarea vânzării prin licitație publică a imobilului “Teren și construcții” situat în Sebeș, atr. Vanatori, nr. 24, jud. Alba, înscris în C.F. nr. 94776 Sebeș, nr. top. 94776 – teren împrejmuit în sup. de 103 mp. Și nr. top. 94776-C1 casa zidărie, în sup. de 51 mp. aparținând domeniului privat al Municipiului Sebeș

Văzând proiectul de hotărâre privind aprobarea vânzării prin licitație publică a imobilului “Teren și construcții” situat în Sebeș, atr. Vanatori, nr. 24, jud. Alba, înscris în C.F. nr. 94776 Sebeș, nr. top. 94776 – teren împrejmuit în sup. de 103 mp. Și nr. top. 94776-C1 casa zidărie, în sup. de 51 mp. aparținând domeniului privat al Municipiului Sebeș, am constatat următoarele :

- prin Referatul de aprobare nr. 30.764 din data de 10.05.2022 se supune spre dezbateră și aprobare Consiliului Local al Municipiului Sebeș proiectul de hotărâre ;
- raportul de specialitate al Compartimentului Patrimoniu și Transport nr. 30.823 din data de 10.05.2022 propune aprobarea proiectului de hotărâre ;
- conform art. 4 din Proiectul de hotărâre “prețul minim de pornire a licitației de 26.635 euro (4.635 euro prețul terenului + 22.000 euro prețul construcției..”
- raportul de evaluare, întocmit în luna martie 2022, de către un expert autorizat ANEVAR, a stabilit următoarele valori de piață :
 - o pentru terenul împrejmuit, în suprafața de 103 mp., 3.237,29 euro, echivalent 16.022 lei, la cursul valutar de 4,9492 lei/euro valabil la data de 09.03.2022
 - o pentru clădirea de locuit, în suprafața de 51 mp., 21.084 Euro, echivalent 104.348,93 lei, la cursul valutar de 4,9492 lei/euro valabil la data de 09.03.2022
- prin hotărârea nr. 113/2022 se însușește, de către Consiliul Local al Municipiului Sebeș, Raportul de evaluare a imobilului “Teren și construcții”, situat în Sebeș, str. Vanatori, nr. 24, jud. Alba ;
- valoarea de inventar al imobilului, nr. inv. 10115, după ultima evaluare, conform Fișei de patrimoniu la data de 28.04.2022 este de 53.862,00 lei ;
- conform Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Sebeș nr. 393/2021 privind aprobarea nomenclatorului stradal reactualizat al Municipiului Sebeș, cu localitățile componente Petrești, Lancram, Rahau și regulamentul privind zonarea strazilor de pe raza administrativ-teritorială a Municipiului Sebeș, modificată și completată prin Hotărârea nr. 11/2022, imobilul situat în Sebeș, atr. Vanatori, nr. 24, jud. Alba se află în zona de impozitare “B”;
- potrivit Studiului de piață privind valorile minime consemnate pe piața imobiliară din județul Alba, realizat în anul 2021 valabil pentru anul 2022 a Camerei Notarilor Publici Alba :
 - o valorile de piață minimale ale proprietăților imobiliare de tip case de locuit și apartamente în case de locuit, în Sebeș, pentru zona „B” sunt 2070 lei/mp.
 - o casa de locuit scoasă la vânzare, prin licitație publică, are o suprafață de 51 mp., rezultând o valoare minimă de 105.570 lei, ceea ce înseamnă, la cursul BNR valabil în data de 17.05.2022 - 4.9469 lei pentru 1 euro), 21.340,6 euro, sub prețul minim de pornire la licitație, stabilit prin art. 4 din Proiectul de hotărâre de 22.000 euro ;

- valorile de piata minimale ale terenurilor intravilane,situate in Sebes,pentru zona „B” sunt 180 lei/mp.
- terenul intravilan scos la vanzare,prin licitatie publica,are o suprafata de 103 mp.,rezultand o valoare minima de 18.540 lei,ceea ce inseamna,la cursul BNR valabil in data de 17.05.2022 - 4.9469 lei pentru 1 euro),3.747,8 euro,sub pretul minim de pornire la licitatie,stabilit prin art.4 din Proiectul de hotarare de 4.635 euro.

Raportat la cele expuse mai sus propun Consiliului Local al Municipiului Sebes aprobarea proiectului de hotarare.

Șef birou CCB,
Boca Ioan

ROMANIA
JUDETUL ALBA
MUNICIPIUL SEBEȘ
PRIMAR



22-31541-PMS Primaria Sebes 13.05.2022

CĂTRE
BIROUL CONTENCIOS JURIDIC ADMINISTRAȚIE TRANSPARENȚĂ
DECIZIONALĂ ȘI ARHIVĂ

În vederea respectării prevederilor articolului 136 alin 8 și alin 10 din OUG nr. 57/2019, privind Codul Administrativ, apreciem că este necesar să vă exprimați punctul de vedere, printr-un raport de specialitate în scris, cu privire la proiectul de hotărâre înregistrat în registrul special sub numărul 118/2022 inițiat de Primarul Municipiului Sebeș.

Atașăm prezentei, o copie a proiectului de hotărâre sus amintit .

PRIMARUL MUNICIPIULUI SEBES
DORIN NISTOR



SECRETAR GENERAL Municipiul Sebeș
VLAD CRISTINA ELENA

Prenume, Nume	Functia publică	semnatura()	Data	Nr.ex.
Intocmit:Carmen Galată	consilier		10.05.2022	2

ROMÂNIA

JUDEȚUL ALBA

MUNICIPIUL SEBEȘ

Biroul Contencios, Juridic, Administrație, Transparență Decizională și Arhivă

Nr. 31541/23.05.2022

RAPORT DE SPECIALITATE

la Proiectul de hotărâre nr.105/18.04.2022 privind însușirea Raportului de evaluare a imobilului "Teren și construcții" situat în Sebeș, str. Vânători, nr. 24, jud. Alba, înscris în CF nr. 94776 Sebeș, nr. top 94776-teren împrejmuit, în suprafață de 103 mp și nr. top 94776-C1, casă zidărie, în suprafață de 51 mp, aparținând domeniului privat al Municipiului Sebeș, în vederea determinării valorii minime de piață necesară vânzării

Elaborat în temeiul art. 136 alin. (3) lit. a) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ pentru Proiectul de hotărâre nr.105/18.04.2022 privind însușirea Raportului de evaluare a imobilului "Teren și construcții" situat în Sebeș, str. Vânători, nr. 24, jud. Alba, înscris în CF nr. 94776 Sebeș, nr. top 94776-teren împrejmuit, în suprafață de 103 mp și nr. top 94776-C1, casă zidărie, în suprafață de 51 mp, aparținând domeniului privat al Municipiului Sebeș, în vederea determinării valorii minime de piață necesară vânzării.

Prezentul raport nu privește aspecte tehnico – organizatorice, financiare sau oportunitatea demersului pentru evaluarea, în vederea determinării valorii minime de piață necesară vânzării, imobilului antementionat.

Prezentul raport are ca premisă legalitatea și valabilitatea înscrisurilor care au generat prezenta documentație, nu obligă la emiterea actelor administrative ulterioare și nu înlocuiește obligația structurilor competente de a analiza documentația din punct de vedere al atribuțiilor ce le incumbă.

Analizând Proiectul de hotărâre înregistrat la Consiliul Local al Municipiului Sebeș sub nr.105/18.04.2022, însoțit de Referatul de aprobare al inițiatorului- Primarul Municipiului Sebeș, nr. 25665/15.04.2022, Raportul de specialitate nr. 25766/15.04.2022 al Compartimentului Patrimoniu și Transport, adresa SC AGRO- SILVA SRL, înregistrată la Municipiul Sebeș cu nr. 22067/31.03.2022, extras de carte funciară din data de 21.12.2021 pentru imobilul cu nr. topografice 94776 și 94776-C1 înscris în CF 94776 Sebeș, Raportul de evaluare – Proprietate imobiliară "teren și construcții", cu adresa: Sebeș, str Vânătorii, nr. 24, jud. Alba, întocmit de evaluatorul, membru titular ANEVAR, Tamas Szora Attila.

am constatat următoarele:

În raport se precizează că a fost evaluat imobilul "Teren și construcții" situat în Sebeș, str. Vânătorii, nr. 24, jud. Alba, identificat juridic prin extrasul C.F. nr. 94776 Sebeș, nr. top. 94776 - teren împrejmuit-103 mp, nr. top. 94776-C1- casă de locuit cu zidărie -51 mp, proprietar Municipiul Sebeș, în scopul vânzării de către proprietar.

Proprietatea evaluată este compusă din casă cu regim de înălțime P, având suprafața construită de 51 mp, suprafața desfășurată de 51 mp. Terenul aferent este în suprafață de 103 mp conform extrasului CF.



MUNICIPIULUI SEBEȘ
ROMÂNIA, 515 800 SEBEȘ, județul ALBA
Str. Piața Primăriei, nr. 1
Tel.: +4 / 0258 731318, 731004, 731006
Fax: +4 / 0258 734187
Web: www.primariasebes.ro
E mail: secretariat@primariasebes.ro



Nr.33899 /24.05.2022

RAPORT DE SPECIALITATE

la proiectul de hotărâre nr.118/10.05.2022 privind aprobarea vânzării prin licitație publică a imobilului "Teren și construcții" situat în Sebeș, str. Vânători, nr. 24, jud. Alba, înscris în CF nr. 94776 Sebeș, nr. top 94776-teren împrejmuit, în suprafață de 103 mp și nr. top 94776-C1, casă zidărie, în suprafață de 51 mp, aparținând domeniului privat al Municipiului Sebeș

Văzând proiectul de hotărâre inițiat de către domnul Nistor Dorin – primar al Municipiului Sebeș privind aprobarea vânzării prin licitație publică a imobilului "Teren și construcții" situat în Sebeș, str. Vânători, nr. 24, jud. Alba, înscris în CF nr. 94776 Sebeș, nr. top 94776-teren împrejmuit, în suprafață de 103 mp și nr. top 94776-C1, casă zidărie, în suprafață de 51 mp, aparținând domeniului privat al Municipiului Sebeș

Vazand raportul de specialitate cu nr.30823/10.05.2022 intocmit de Compartimentul Patrimoniu si Transport, precum si raportul de specialitate cu nr. 3154/18.05.2022 intocmit de Biroul Contencios, Juridic, Administrație, Transparență Decizională și Arhivă, propunem aprobarea proiectului de hotărâre.

Prenume, Nume	Functia publica	Semnatura	Data	Nr. ex.
Avizat:				
Verificat: Morariu Dan	Sef Serviciu CRU		24.05.2022	2
Intocmit: Cata Simona	Sef Birou BFCS		24.05.2022	