



MUNICIPIUL SIGHIȘOARA CONSILIUL LOCAL

545400 SIGHIȘOARA

Piața Muzeului nr. 7, Tel./Fax 0265 – 771278

HOTĂRÂREA NR. 171

din 27 iulie 2023

privind însușirea raportului de evaluare a unui imobil – teren, aprobarea prețului de pornire la licitație în vederea vânzării acestuia, a modalității de plată a prețului și a documentației de vânzare

Consiliul Local al Municipiului Sighișoara, întrunit în ședință ordinară,

Luând act de proiectul de hotărâre, înregistrat cu nr. 16.304/02.05.2023 și la Consiliul Local Sighișoara cu nr. 20.106/07.06.2023, de referatul de aprobare, înregistrat cu nr. 16.306/02.05.2023, al Primarului municipiului, în calitate de inițiator, calitate conferită de prevederile art. 136 alin. (1), coroborate cu cele ale art. 211 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

Având în vedere Hotărârea Consiliul Local Sighișoara nr. 17/31.01.2023 privind însușirea unei propuneri de cumpărare a unui teren aflat în proprietatea privată a Municipiului Sighișoara și aprobarea inițierii vânzării acestuia prin licitație publică;

Având în vedere prevederile art. 18 pct. B din Capitolul V. Metodologia vânzării prin licitație publică deschisă din Regulamentul de vânzare a bunurilor imobile aparținând domeniului privat al Municipiului Sighișoara, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local Sighișoara nr. 181/26.08.2021;

Având în vedere prevederile art. 9 din Hotărârea Consiliului Local Sighișoara nr. 203/29.09.2021 privind constituirea comisiei de evaluare a ofertelor depuse în cadrul procedurii licitației organizate în vederea vânzării bunurilor imobile proprietate privată a Municipiului Sighișoara și a comisiei de soluționare a contestațiilor;

Având în vedere prevederile Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

Având în vedere Raportul de evaluare nr. 1.181, înregistrat la Municipiul Sighișoara cu nr. 13.661/07.04.2023, întocmit de către doamna Dobrilă Liliana, expert evaluator – membru titular ANEVAR, pentru estimarea valorii de piață a imobilului teren intravilan împrejmuit, având categoria de folosință curți - construcții, în suprafață de 75 mp., situat în municipiul Sighișoara, str. Ana Ipătescu, în vederea vânzării acestuia;

Având în vedere fișa mijlocului fix – teren intravilan str. A. Ipătescu f. nr. – 75 mp., evidențiat în inventarul Municipiului Sighișoara – domeniu privat, sub nr. de inventar 5.2.046;

Având în vedere prevederile Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

Având în vedere Raportul de specialitate al Serviciului Evidența Patrimoniului și Fond Locativ, înregistrat cu nr. 16.305/02.05.2023, prin care se propune însușirea raportului de evaluare a unui imobil – teren, aprobarea prețului de pornire la licitație în vederea vânzării acestuia, a modalității de plată a prețului și a documentației de vânzare;

Având în vedere avizele favorabile ale tuturor comisiilor pe domenii de specialitate;

În temeiul art. 129 alin. (2) lit. „c”, alin. (6) lit. „b”, alin. (14), art. 139 alin. (2) și a art. 196 alin. (1) lit. „a” din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. Se însușește Raportul de evaluare nr. 1.181, înregistrat la Municipiul Sighișoara cu nr. 13.661/07.04.2023, întocmit de către doamna Dobrilă Liliana, expert evaluator – membru titular ANEVAR, pentru stabilirea prețului de piață al imobilului – teren intravilan împrejmuit, având categoria de folosință curți - construcții, în suprafață de 75 mp., situat în Sighișoara, str. Ana Ipătescu, jud. Mureș, înscris în C.F. nr. 58090, sub nr. cad. 58090, provenit din C.F. 3449 A+130, conform Anexei nr. 1 la prezenta hotărâre.

Art. 2. Se aprobă prețul de pornire al licitației pentru vânzarea imobilului – teren intravilan împrejmuit, având categoria de folosință curți - construcții, în suprafață de 75 mp., situat în Sighișoara, str. Ana Ipătescu, jud. Mureș, înscris în C.F. nr. 58090, sub nr. cad. 58090, provenit din C.F. 3449 A+130, la valoarea de 5.868,00 lei, respectiv valoarea de 5.168,00 lei stabilită prin Raportul de evaluare nr. 1.181, întocmit de către doamna Dobrilă Liliana, expert evaluator – membru titular ANEVAR, înregistrat la Municipiul Sighișoara cu nr. 13.661/07.04.2023, la care s-au adăugat cheltuielile ocazionate de documentația cadastrală și raportul de evaluare, potrivit prevederilor art. 18, lit. B, pct. V. din Regulamentul de vânzare a bunurilor imobile aparținând domeniului privat al Municipiului Sighișoara, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local Sighișoara nr. 181/26.08.2021.

Art. 3. Se aprobă plata integrală ca modalitate de plată a prețului de vânzare al terenului, preț ce urmează a fi stabilit în urma licitației publice.

Art. 4. Se aprobă documentația de vânzare prin licitație publică a imobilului – teren intravilan împrejmuit, având categoria de folosință curți - construcții, în suprafață de 75 mp., situat în Sighișoara, str. Ana Ipătescu, jud. Mureș, înscris în C.F. nr. 58090, sub nr. cad. 58090, provenit din C.F. 3449 A+130, compusă din: Caiet de sarcini, conform Anexei nr. 2.1. la prezenta hotărâre și Instrucțiuni pentru participanți, conform Anexei nr. 2.2. la prezenta hotărâre.

Art. 5. Vânzarea propriu - zisă a imobilului – teren al cărui preț s-a stabilit conform prevederilor art. 2 din prezenta hotărâre, în înțelesul prevederilor Legii nr. 287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare, se va perfecta prin act autentic la un birou notarial public din Municipiul Sighișoara.

Art. 6. Cheltuielile generate de încheierea actelor notariale precum și de înscrierile și notările în cartea funciară cad în sarcina exclusivă a cumpărătorului.

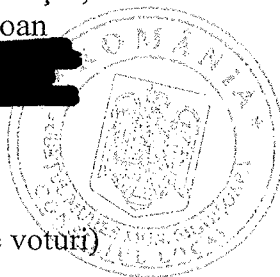
Art. 7. Se mandatează Primarul Municipiului Sighișoara, domnul Ioan - Iulian Sîrbu, să semneze contractul de vânzare - cumpărare în formă autentică.

Art. 8. Cu ducerea la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri se încredințează Primarul Municipiului Sighișoara, Serviciul Evidența Patrimoniului și Fond Locativ și Biroul Buget, Contabilitate, Salarizare – Direcția Economică din cadrul Municipiului Sighișoara.

Art. 9. Prin grija d-nei Anca Bizo, Secretar General al Municipiului Sighișoara, prezenta hotărâre va fi comunicată, în termenul prevăzut de lege, Primarului Municipiului Sighișoara, Prefectului Județului Mureș și se va aduce la cunoștință publică, prin publicarea pe pagina de internet la adresa www.primariasighisoara.ro.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Burghelea Bogdan / Ioan

[Redacted signature]



Contrasemnează pentru legalitate
SECRETARUL GENERAL al municipiului,
Bizo Anca

[Redacted signature]

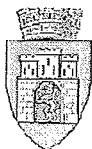
(Prezenta s-a adoptat cu unanimitate de voturi)

Prezenta s-a difuzat astfel:

- 1 ex. dos. hotărâri;
- 1 ex. dos. ședință;
- 1 ex. Instituția Prefectului - Județul Mureș;
- 1 ex. Primar;
- 1 ex. Viceprimar;
- 1 ex. Secretar General;
- 1 ex. Direcția Arhitect Șef;
- 3 ex. Serviciul Evidența Patrimoniului și Fond Locativ;
- 1 ex. Biroul Buget, Contabilitate, Salarizare – Direcția Economică;
- 1 ex. Biroul Juridic.

12 ex.

R A



MUNICIPIUL SIGHIȘOARA

CONSILIUL LOCAL

PROCEDURI OBLIGATORII ULTERIOARE ADOPTĂRII HOTĂRĂRII CONSILIULUI LOCAL NR. 171/27.07.2023		
Operațiuni efectuate	Data ZZ/LL/AN	Semnătura persoanei responsabile să efectueze procedura
1	2	3
Adoptarea hotărârii s-a făcut cu majoritate ☐ simplă ☐ absolută ☒ calificată	07.08.2023	[Redacted Signature]
Comunicarea către primar	10.08.2023	[Redacted Signature]
Comunicarea către prefectul județului	12.08.2023	[Redacted Signature]
Aducerea la cunoștința publică	16.08.2023	[Redacted Signature]
Comunicarea, numai în cazul celei cu caracter individual	.../.../...	[Redacted Signature]
Hotărârea devine obligatorie sau produce efecte juridice, după caz	16.08.2023	[Redacted Signature]

DOBRILA LILIANA – EXPERT EVALUATOR – MEMBRU TITULAR ANEVAR
STR. M. EMINESCU, BL.4, AP.4, OR. VICTORIA, JUD. BRASOV, TEL: 0744571310

RAPORT DE EVALUARE
NR. 1181

PROPRIETATEA EVALUATA :

TEREN INTRAVILAN , cu suprafata de 75 mp, inregistrat in Cartea Funciara nr. 58090 Sighisoara, identificat cu nr. cadastral 58090, amplasat in localitatea Sighisoara, str. Ana Ipatescu, jud. Mures.

BENEFICIAR:

PRIMARIA MUNICIPIULUI SIGHISOARA

DATA EVALUARII: 23.03.2023

DOBRILA LILIANA

EXPERT EVALUATOR

Membru titular ANEVAR



1.INTRODUCERE

Sinteza evaluarii

- **TIPUL DE PROPRIETATE**

TEREN INTRAVILAN

- **DESTINATAR SI BENEFICIAR**

PRIMARIA MUNICIPIULUI SIGHISOARA, cu sediul in Sighisoara, Piata Muzeului, nr. 7, cod 545400, jud. Mures, tel: 0265/771280, fax 0265/771278, email primaria@sighisoara.org.ro, Cod fiscal 5669309, reprezentant legal de dl Ioan Iulian Sarbu in functia de primar al Mun. Sighisoara.

- **EVALUATOR**

DOBRILA LILIANA – MEMBRU TITULAR ANEVAR

Expert evaluator de proprietati imobiliare si de bunuri mobile.

Nr. Legitimatie: 12154

Adresa fiscala: str M. Eminescu 4/4, Or. Victoria, jud Brasov, tel: 0744571310

- **OBIECTUL EVALUARII**

Obiectul evaluarii il constituie proprietatea imobiliara, aflata in proprietatea **MUNICIPIULUI SIGHISOARA- TEREN INTRAVILAN**, cu suprafata de **75 mp**, inscris in Cartea Funciara nr. 58090 Sighisoara, identificat cu nr. cadastral 58090, amplasat in localitatea Sighisoara, str. Ana Ipatescu, jud. Mures.

- **SCOPUL EVALUARII**

Estimarea valorii de piata a imobilului mai sus mentionat, in vederea vanzarii.

- **DATA EVALUARII**

Valoarea de piata estimata in prezentul raport, se refera la data de : **23.03.2023**

REZULTATUL EVALUARII. DECLARAREA VALORII SELECTATE

In urma evaluarii efectuate, a analizei informatiilor aplicabile si a factorilor relevanti, opinia mea este ca valoarea de piata a proprietatii imobiliare analizate este de:

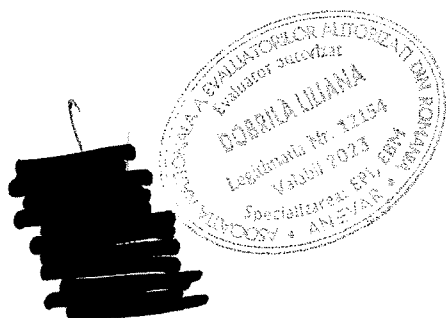
	Valoarea UNITARA estimata in Euro/mp (rotunjit)	Valoarea UNITARA exprimata in Lei (rotunjit)	Valoarea TOTALA exprimata in Euro	Valoarea TOTALA exprimata in Lei (Rotunjit)
Teren intravilan 75 mp	14 Euro/mp	68,9 lei/mp	1.050	5.168

Curs euro la data evaluarii : 1 E = 4.9214 lei

Argumentele care au stat la baza elaborarii acestei opinii, precum si considerente privind valoarea sunt :

- valoarea a fost exprimata tinand seama exclusiv de ipotezele, conditiile limitative si aprecierile exprimate in prezentul raport si este valabila la data evaluarii ;
- valoarea nu tine seama de responsabilitatile de mediu si de costurile implicate de conformarea la cerintele legale ;
- valoarea este o predictie ;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori ;
- valoarea este subiectiva;
- valoarea nu contine TVA

DOBRILA LILIANA
EXPERT EVALUATOR
MEMBRU TITULAR ANEVAR



1. INTRODUCERE	1
2. TERMENII DE REFERINTA.....	4
2.1. Identificarea si competenta evaluatorului.....	4
2.2. Identificarea clientului si a utilizatorilor desemnati.....	4
2.3. Obiectul evaluarii	5
2.4. Moneda raportului.....	5
2.5. Scopul evaluarii	5
2.6. Bazele evaluarii, tipul valorii estimate.....	5
2.7. Data evaluarii.....	6
2.8. Inspectia proprietatii.....	6
2.9. Sursele de informatii utilizate.....	6
2.10. Ipoteze si ipoteze speciale:	6
2.11. Descrierea raportului de evaluare.....	8
2.12 Riscul evaluarii.	8
2.13. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare a raportului	8
2.14. Declararea conformitatii cu SEV.....	8
3. PREZENTAREA DATELOR.....	9
3.1. Date despre zona si amplasare	9
3.2. Identificarea proprietatii; aspecte juridice; descriere amplasament; utilitati; acces; date generale;	9
4. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE	11
4.1. Definirea pietei specifice	12
4.2. Cererea solvabila	12
4.3. Oferta competitive	12
4.4. Echilibrul pietei	13
5. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZARI.....	14
6. EVALUAREA PROPRIETATII	14
6.1. Procedura de evaluare.....	14
6.2.. Evaluarea terenului	16
6.1. Determinarea valorii de piata a terenului prin metoda comparatiei.....	17
A N E X E.....	21

2. TERMENII DE REFERINTA

2.1. Identificarea si competenta evaluatorului

DOBRILA LILIANA – MEMBRU TITULAR ANEVAR

Expert evaluator de proprietati imobiliare si de bunuri mobile.

Nr. Legitimatie: 12154

Adresa fiscala: str M. Eminescu 4/4, Or. Victoria, jud Brasov, tel: 0744571310

Certificarea evaluatorului

- Afirmatiile sustinute in prezentul raport sunt reale si corecte;
- Analizele, opiniile si concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele speciale si conditiile limitative prezentate in acest raport si reprezinta concluziile mele profesionale si impartiale;
- Nu am nici un interes actual sau de perspectivă in proprietatea care constituie obiectul acestui raport si nu am nici un interes personal fata de vreuna din partile implicate;
- Angajarea mea in aceasta evaluare si onorariul pentru aceasta lucrare nu sunt conditionate de raportarea unor rezultate predeterminate, de marimea valorii estimate sau de o concluzie favorabila clientului;
- Analizele, opiniile si concluziile mele, precum si acest raport au fost elaborate in conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor editia 2022.
- Detin cunostintele si experienta necesara pentru efectuarea, in mod competent, a acestei lucrari;
- Imobilul supus evaluării a fost inspectat personal de către evaluator in prezenta beneficiarului. In elaborarea prezentului raport nu am primit asistenta semnificativa din partea altei persoane
- La data elaborarii acestui raport , evaluatorul este membru ANEVAR, a indeplinit cerintele programului de pregatire profesionala continua civila la ANEVAR si are competenta necesara intocmirii acestui raport

EVALUATOR: DOBRILA LILIANA



2.2. Identificarea clientului si a utilizatorilor desemnati

- DESTINATAR SI BENEFICIAR

PRIMARIA MUNICIPIULUI SIGHISOARA, cu sediul in Sighisoara, Piata Muzeului, n 7, cod 545400, jud. Mures, tel: 0265/771280, fax 0265/771278, email primaria@sighisoara.org.ro, Cod fiscal 5669309, reprezentant legal de dl Ioan Iulian Sarbu in functia de primar al Mun. Sighisoara.

2.3. Obiectul evaluării

Obiectul evaluării îl constituie proprietatea imobiliară, aflată în proprietatea **MUNICIPIULUI SIGHISOARA- TEREN INTRAVILAN , cu suprafața de 75 mp**, înscris în Cartea Funciara nr. 58090 Sighisoara, identificat cu nr. cadastral 58090, amplasat în localitatea Sighisoara, str. Ana Ipatescu, jud. Mures.

2.4. Moneda raportului

Valoarea estimată în prezentul raport este calculată atât în lei cât și în Euro.
Opinia finală a evaluării este prezentată în LEI.
Cursul euro la data evaluării este de 4.9214 lei

2.5. Scopul evaluării

Estimarea valorii de piață a imobilului mai sus menționat, în vederea vânzării.

2.6. Bazele evaluării, tipul valorii estimate

Prezentul raport de evaluare a fost întocmit în conformitate cu **STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR** editia 2022.

- SEV 100 - Cadru general (IVS Cadrul general)
- SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)
- SEV 102 – Documentare și conformare (IVS 102)
- SEV 103 - Raportare (IVS 103)
- SEV 104 – Tipuri ale valorii (IVS 104)
- SEV 105 – Abordări și motive de evaluare
- SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400)
- GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile

„**Valoarea de piață** este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluării, între un cumparator hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepartinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile implicate au acționat în cunoștința de cauză, prudent și fără constrângeri.” |

2.7. Data evaluarii

Valoarea de piata estimata in prezentul raport, se refera la data de : **23.03.2023**

2.8. Inspectia proprietatii

Proprietatile imobiliare au fost inspectate personal pentru a constata starea acestora in prezenta unui reprezentant al beneficiarului.

Proprietatile imobiliare evaluate au fost considerate ca fiind lipsite de conditii ascunse sau neaparente ale solului care sa influenteze valoarea de piata a acestora.

2.9. Sursele de informatii utilizate

Informatii primite din partea beneficiarului :

- Extras de Carte Funciara;
- Plan de amplasament;

Toate informatiile si documentele furnizate de catre proprietar au fost luate ca atare , fiind acceptate ca exacte.

- **Standardele de evaluare a bunurilor editia 2022;**
- **Cursul de schimb valutar la data evaluarii;**
- **Oferte privind comparabilele- www.public24.ro; www.olx.ro; www.imoimorad24.ro**

2.10. Ipoteze si ipoteze speciale:

La baza evaluării stau o serie de ipoteze și condiții limitative, prezentate în cele ce urmează. Opinia evaluatorului este exprimată în concordanță cu aceste ipoteze și concluzii, precum și cu celelalte aprecieri din acest raport. Principalele ipoteze și limite de care s-a ținut seama in elaborarea prezentului raport de evaluare sunt următoarele:

Ipoteze:

- Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile si documentele furnizate de către client si au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil si marketabil;
- Evaluatorul a avut la dispoziție documentele ce s-au anexat prezentului raport și considerate parte integrantă, din care s-au extras datele mai sus prezentate. Proprietatea a fost evaluată și considerată ca fiind liberă de sarcini. Orice diferență între situația luată în calcul de evaluator și cea prezentată finanțatorului impune invalidarea prezentului raport.
- Se presupune ca proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare si utilizare, in afara cazului in care a fost identificata o non-conformitate, descrisă și luata in considerare in prezentul raport;

- În că nu există nici un fel de contaminanți și costul activităților de curățare nu afectează valoarea; nu am fost informați de nici o inspecție sau raport care prezenta contaminanților sau a materialelor periculoase;
- Actuală a proprietății imobiliare și scopul prezentei evaluări au stat la baza metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru care rezultate să conducă la estimarea cea mai probabila a valorii proprietății în funcție de tipului valorii selectate;
- Din cauza lipsei inspecției nu s-au făcut sondaje pentru identificarea defectelor ascunse ale terenului și acest raport nu validează starea tehnică a clădirii;
- Evaluatorul considera ca presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării;
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție existând posibilitatea existenței și a altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștință.
- Suprafețele considerate se bazează pe valorile înscrise în documentele puse la dispoziția evaluatorului;
- Valorile estimate în EUR sunt valabile atât timp cât condițiile în care s-a realizat evaluarea (starea pieței, nivelul cererii și ofertei, inflație, evoluția cursului de schimb etc.) nu se modifica semnificativ. Pe piețele imobiliare valorile pot evalua ascendent sau descendent o data cu trecerea timpului și variația lor în raport cu cursul valutar nu este liniară);
- Orice alocare de valori pe componente este valabilă numai în cazul utilizării prezentate în raport. Valori separate alocate nu trebuie folosite în legătură cu o alta evaluare și sunt invalide dacă sunt astfel utilizate;
- Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implica dreptul de publicare a acestuia;
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune;
- 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 aplica întregii proprietăți 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.
- Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în raport și este valabilă în condițiile generale și specifice aferente perioadei **martie 2023**;
- Valoarea prezentată include cea a cotelor părții indivize din spațiile auxiliare;
- Valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu și de costurile implicate de conformarea la cerințele legale;
- Valoarea este o predicție; valoarea este subiectivă; evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- Valoarea nu conține TVA;
- Valoarea exprimată în prezentul raport nu reprezintă valoarea pentru asigurare.

Ipoteze speciale-

- Nu este cazul

2.11. Descrierea raportului de evaluare

Lucrarea este structurata dupa cum urmeaza:

- rezumatul faptelor principale si al concluziilor importante, certificarea evaluatorului;
- premisele evaluarii, elemente cu caracter specific care delimiteaza modul de abordare al evaluarii;
- prezentarea datelor, descrierea bunului, situatia juridica si analiza pietei specifice;
- analiza datelor, analiza celei mai bune utilizari si abordarile in evaluare;
- rezultatul evaluarii, justificarea selectarii valorii si opinia finala a evaluatorului asupra valorii de piata a bunului;
- anexe, argumente suplimentare care stau la baza estimarii valorii de piata a bunului, documentele de proprietate, date de piata, fotografii, etc.

2.12 Riscul evaluarii.

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către beneficiar, corectitudinea si precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestuia. In conformitate cu uzanțele din România valorile estimate de către evaluator sunt valabile la data prezentata in raport și încă un interval de timp limitat după aceasta dată, în care condițiile specifice nu suferă modificări semnificative care pot afecta opiniile estimate.

Avand in vedere scopul raportului de evaluare, aceasta estimare trebuie perceputa de destinatar asa cum este definita in literatura de specialitate. Ea este o concluzie impartiala, experta si rezonabila a unor profesioniști calificati, bazata pe analiza tuturor informatiilor relevante si cunoscute.

Valoarea estimata este valabila numai pentru scopul declarat, orice valori estimate in raport se aplica intregii proprietati si orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fractionate va invalida valoarea estimata, in afara cazului in care o astfel de distribuire a fost prevazuta in raportul de evaluare.

2.13. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare a raportului

Acest raport de evaluare este confidențial, destinat numai scopului precizat si numai pentru uzul clientului si destinatarului. Nu acceptam nici o responsabilitate daca este transmis unei alte persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop, in nici o circumstanță.

2.14. Declararea conformitatii cu SEV

Prezentul raport de evaluare a fost intocmit in conformitate cu STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR editia 2022.

- SEV 100 - Cadru general (IVS Cadrul general)
- SEV 101 – Termenii de referinta ai evaluarii (IVS 101)
- SEV 102 – Documentare si conformare (IVS 102)
- SEV 103 - Raportare (IVS 103)
- SEV 104 – Tipuri ale valorii (IVS 104)
- SEV 105 – Abordari si motive de evaluare
- SEV 230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare (IVS 400)
- GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile

3. PREZENTAREA DATELOR

3.1. Date despre zona si amplasare

Sighișoara este situată în centrul țării, pe râul Târnava Mare, în sud-estul județului Mureș fiind un important nod rutier și de cale ferată. Aparține Regiunii de dezvoltare ADR Centru.

Situându-se în partea centrală a țării distanțele până la principalele localități de interes economic, administrativ, cultural și turistic nu sunt prea mari: 297 km până la București, 120 km până la Brașov, 156 km – Cluj-Napoca, 54 km – Tîrgu Mureș, 40 km – Odorheiu Secuiesc.

Proprietatea evaluata , este amplasata in intravilanul Mun. Sighisoara, intr-un cartier rezidential de case la periferie in partea sud-vestica a localitatii. Accesul spre teren se face din str. Ana Ipatescu.

3.2. Identificarea proprietatii; aspecte juridice; descriere amplasament; utilitati; acces; date generale;

	DENUMIRE IMOBIL	TEREN INTRAVILAN
1.	ADRESA IMOBIL, DESCRIEREA IMOBILULUI	- Adresa: Mun. Sighisoara, str. Ana Ipatescu, jud. Mures. - Suprafata: 75 mp, - Forma: trapez- fasie cu lungime de aprox 19.5 m si latime 2.7 la N-V si 4.6 m la S-E - Acces: Accesul se face din str. Ana Ipatescu, din partea nord-estica. - Deschidere: aprox 19.5 m - topografie – plana - utilitati: nu - categoria de folosinta: curti constructii - stare: neconstruit - vecinatati: - la sud- vest- proprietate privata- teren construit ; - la nord-vest: str. Ana Ipatescu – deschidere 19.5 m; - la nord vest si sud -est - terenuri rezidentiale; +

3.	DATE PRIVIND DREPTUL DE PROPRIETATE, SUPRAFAȚA ȘI COTE INDIVIZE	▪ Carte Funciară nr. 58090 Sighisoara ▪ A. DESCRIEREA IMOBILULUI • TEREN INTRAVILAN ▪ Număr cadastral: 58090 ▪ Suprafata: 75 mp ▪ Observatii/referinte: Teren imprejmuit ▪ Categoria de folosinta: : curti-construcții B. PROPRIETARI SI ACTE 3244/28.02.2018 • Act administrativ nr. 192, din 28.02.2018 emis de MUNICIPIUL SIGHISOARA. • B1: Intabulare, dret de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1, in favoarea MUNICIPIULUI SIGHISOARA ▪ SARCINI: 21313/07.11.2019 ▪ Act Administrativ nr. 62 din 01.07.2013 emis de MUNICIPIUL SIGHISOARA; Act Administrativ nr. ACT ADITIONAL 1 din 29.06.2018. emis de MUNICIPIUL SIGHISOARA (Contract de inchiriere nr. 62/2013) C1. Se noteaza contractul de inchiriere incheiat intre Municipiul Sighisoara in calitate de proprietar/administrator si Stuparu Genu si sotia Stuparu Renate in calitate de chiriasi asupra suprafetei de 75 mp incepand cu data de 01.07.2018 pana in data de 30.06.2023. Imobilul este evaluat in ipoteza ca este libere de sarcini.
	Concluzii privind caracteristicile terenului	▪ Terenul prezinta un dezavantaj prin suprafata relativ mica, care nu permite construirea decat in anumite limite. Practic este o fasie cu latime intre 2.7-4.7 m.

DOBRILA LILIANA EXPERT EVALUATOR	EDILITAR AL ZONEI	▪ Zonă rezidențială de case ; ▪ În zonă sunt amplasate preponderent case cu curte ▪ În zonă se află: TEREN INTRAVILAN
		▪ Rețea de transport în comun: la o distanță medie, cu mijloace de transport suficiente ▪ Unități comerciale: sunt amplasate la distanță relativ mică, ▪ Unități de învățământ (mediu): sunt amplasate la distanță medie ▪ Unități medicale: clinica privata, spital ▪ Instituții de cult: da ▪ Sedii de bănci: la distanță relativ mică
	UTILITĂȚI EDILITARE	▪ Rețea urbană de energie electrică: <i>existentă</i> ▪ Rețea urbană de apă: <i>existentă</i> ▪ Rețea urbană de termoficare: nu ▪ Rețea urbană de gaze: <i>existentă</i> ▪ Rețea urbană de canalizare: <i>existentă</i> ▪ Rețea urbană de telefonie, cablu tv și internet: <i>existentă</i>
	AMBIENT	▪ Civilizat
	CONCLUZIE PRIVIND ZONA DE AMPLASARE	▪ Proprietatea este amplasată într-o zonă rezidențială periferică a Mun. Sighisoara. ▪ În zonă sunt amplasate preponderent case cu curte ▪ Dotări și rețele edilitare satisfăcătoare. ▪ Ambient civilizat ▪ Atractivitate medie

4. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane sau firme care intră în contact unii cu alții 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 său 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 banii jos 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. De multe ori, informațiile despre prețuri de tranzacționare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile sau sunt deformate. Proprietățile imobiliare sunt durabile și pot fi privite ca investiții.

4.1. Definirea pieței specifice

În cazul proprietății evaluate, pentru identificarea pieței imobiliare specifice, s-a analizat **piata specifica** pentru tipul de proprietate **“teren intravilan”** cu categoria de folosinta curti constructii din Mun. Sighisoara.

4.2. Cererea solvabila

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

Cerererea pentru astfel de proprietati in aceasta zona este manifestata , in general, de persoane fizice pentru utilizare rezidentiala.

4.3. Oferta competitive

Pe piata imobiliara, oferta reprezinta numarul dintr-un tip de proprietate, care este disponibil pentru vanzare sau inchiriere la diferite preturi, pe o piata si intr-o anumita perioada de timp. Existenta ofertei pentru o anumita proprietate la un anumit moment, anumit prēt si un anumit loc indica gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

Pentru tipul de proprietate “teren intravilan” cu categoria de folosinta curti constructii, in zone rezidentiale, oferta este medie iar preturile sunt cuprinse intre 15 si 65 Euro/mp . Diferentele sunt mari in functie de zona de amplasare, suprafata, topografie, etc.

Au fost alese 3 proprietati „teren intravilan” ,prezentate in **ANEXA NR. 1. Si sintetizate in tabelul de mai jos:**

Tabel. 1- Grila datelor de piata

Elemente de comparatie	Proprietatea Evaluata	Comparabila 1 OFERTA	Comparabila 2 OFERTA	Comparabila 3 OFERTA
		Convorbire Telefonica: 0744555299	Convorbire Telefonica 0727645875	Convorbire Telefonica 0771338871
Suprafata teren (mp)	75	2475	1000	1259
Pret vanzare total suprafata (E/mp)		25	15	65
Pret vanzare dua negociere (E)		20	12	52
Tipul comparabilei		Oferta	Oferta	Oferta
Drept de Proprietate	Integral	Integral	Integral	Integral
Restrictii legale				
Conditii de finantare	Cash	Cash	Cash	Cash
Conditii de vanzare	Normal	Normal	Normal	Normal
Conditii de piata	curente	curente	Curente	Curente
Localizare	Str. Ana Ipatescu	Str. Ana Ipatescu	Str. Caraiman	In zona Cetatii
Acces	Neasfaltat	Neasfaltat	Asfaltat	Asfaltat
Deschidere	19.5	20	24	26
Utilitati	Da	da	da	da
Cea mai buna utilizare	Rezidential	rezidential	Rezidential	Rezidential

4.4.Echilibrul pietei

In ce priveste imobilul de evaluat se poate considera ca piata este a vanzatorilor, avand in vedere oferta foarte mica a terenurilor rezidentiale, dar cererea este limitata datorita limitarii si scumpirii posibilitatilor de finantare/creditare .

In aceasta perioada cumparatorii vor actiona precauti, având în vedere nivelul de incertitudine.

Prin urmare, evaluarea noastră este raportată în condițiile incertitudinii materiale a evaluării.

5. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZARI

Conceptul de cea mai bună 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 bună 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 bună utilizare a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească patru criterii. Ea trebuie să fie:

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

Principiul echilibrului spune că relația dintre teren și construcții și relația dintre o proprietate și mediu trebuie să fie în echilibru, pentru ca proprietatea să reflecte valoarea de piață reală.

Deoarece proprietatea imobiliară evaluată se află în echilibru cu mediul înconjurător și îndeplinește cele 4 criterii, cea mai bună utilizare este cea actuală - rezidențială.

Utilizarea curentă se presupune a fi cea mai bună utilizare dacă nu există indicații din piață sau alți factori care să conducă la concluzia că există o altă utilizare care ar maximiza valoarea subiectului evaluării

6. EVALUAREA PROPRIETATII

6.1.Procedura de evaluare

Valoarea de piață a terenului trebuie estimată având în vedere cea mai bună utilizare a acestuia.

Metodele recunoscute de evaluare a terenului sunt:

- **Comparația directă** - este cea mai utilizată metodă pentru evaluarea terenului și cea mai adecvată atunci când există informații disponibile despre tranzacții și/sau oferte comparabile.
- **Extracția de pe piață** - este o metodă prin care valoarea terenului este extrasă din prețul de vânzare al unei proprietăți construite, prin scăderea valorii contribuției construcțiilor, estimată prin metoda costului de înlocuire net.
- **Metoda alocării** - cunoscută și ca metoda proporției, se bazează pe principiul echilibrului și pe principiul contribuției, care afirmă că există un raport tipic sau normal între valoarea terenului și valoarea proprietății imobiliare, pentru anumite categorii de proprietăți imobiliare, din anumite localizări.

- **Metodele de capitalizare** - a venitului utilizate pentru estimarea valorii terenului se bazează pe informații care adesea sunt dificil de obținut de către evaluator (de exemplu, rate de capitalizare credibile, distincte pentru teren și pentru construcții în cazul tehnicii reziduale a terenului).
- **Metoda reziduală**, prezentată în SEV 233 Proprietatea în curs de construire, poate fi utilizată în estimarea valorii terenului atunci când sunt îndeplinite cumulativ următoarele condiții:
 - a) valoarea construcției existente sau ipotetice, reprezentând CMBU a terenului ca fiind liber, este cunoscută sau poate fi estimată cu precizie;
 - b) venitul net din exploatare dintr-un singur an, generat de proprietatea imobiliară, este stabilizat și este cunoscut sau poate fi estimat;
 - c) pot fi identificate pe piață ratele de capitalizare/actualizare pentru teren/proprietate;
 - d) există autorizație de construire.Aplicabilitatea metodei reziduale este limitată deoarece pe piața internă, în prezent, există puține informații despre chirii pentru terenuri și despre rate de capitalizare numai pentru teren și, respectiv, numai pentru clădiri.
- **Metoda capitalizării rentei funciare** reprezintă o metodă prin care renta funciară este capitalizată cu o rată de capitalizare adecvată extrasă de pe piață pentru a estima valoarea de piață a dreptului de proprietate asupra terenului arendat/închiriat, adică a dreptului de proprietate afectat de locațiune.

Dacă renta contractuală corespunde rentei de piață, valoarea estimată prin aplicarea ratei de capitalizare (adecvate) de pe piață va fi echivalentă cu valoarea de piață a dreptului de proprietate.
- **Analiza parcelării și dezvoltării** este o metodă foarte specializată, utilă numai în anumite cazuri de evaluare a terenurilor care sunt suficient de mari pentru a fi divizate în parcele mai mici și vândute cumpărătorilor sau utilizatorilor finali. Metoda este utilizată pentru evaluarea unui teren liber, având potențial de parcelare și (re)dezvoltare, prin analiza fluxului de numerar actualizat (analiza DCF).

Metoda parcelării și dezvoltării este utilizată în studii de fezabilitate și în evaluări în care tranzacțiile/oferte de loturi mari comparabile sunt rare.

Toate cele șapte metode de evaluare a terenului nu sunt altceva decât derivări ale celor trei abordări ale valorii oricărui tip de proprietate imobiliară, respectiv abordarea prin piață, abordarea prin cost și abordarea prin venit.

Pentru evaluarea proprietății, respectând Standardele de Evaluare a Bunurilor editia 2022 a fost utilizată Abordarea prin piața- **metoda comparației directe**.

Etapele parcurse:

- Documentarea, studierea planurilor, a documentației tehnice și a actelor juridice puse la dispoziție de proprietar;
- Inspecția amplasamentului;
- Analiza informațiilor culese și interpretarea lor
- Aplicarea metodelor de evaluare;
- Interpretarea și reconcilierea valorilor.

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

fost:

- Documentele (Extras de carte funciara) primite de la solicitantul evaluării, care poartă întreaga responsabilitate referitoare la datele furnizate;
- Date și informații referitoare la proprietatea evaluată, vecinătăți, zonă și localitate;
- Alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate;
- Standardele de Evaluare a Bunurilor editia 2022,
- Alte documentații formate din:
 - prețuri practicate pe piața liberă a terenurilor+ construcții .

În afara acestora evaluatorul a utilizat și informații preluate din mass media de specialitate, în special site-uri de internet cu publicitate imobiliară.

6.2.. Evaluarea terenului

Evaluarea terenului s-a făcut prin **abordarea prin piata- metoda comparatiei directe** , comparabilele fiind extrase din ofertele de pe piata imobiliara Mun. Sighisoara – **vezi capitolul 4.3.Oferta competitive.**

ELEMENTELE SPECIFICE PROPRIETATII

- Teren intravilan;
- Adresa: Mun. Sighisoara, str. Ana Ipatescu, jud. Mures.
- Suprafata: 75 mp,
- Forma: trapez- fasie cu lungime de aprox 19.5 m si latime 2.7 la N-V si 4.6 m la S-E
- Acces: Accesul se face din str. Ana Ipatescu, din partea nord-estica.
- Deschidere: aprox 19.5 m
- topografie – plana
- utilitati: da
- categoria de folosinta: curti constructii
- stare: construit

Utilizare : rezidentiala

Data evaluarii: 23.03.2023

Scopul evaluarii: estimarea valorii de piata

Categoria de valoare adecvata scopului: valoare de piata

6.1.Determinarea valorii de piata a terenului prin metoda comparatiei

Elementele de comparatie considerate relevante au fost: drepturile de proprietate transmise, conditiile de finantare, conditii de vanzare, conditiile pietii, localizare, suprafata, utilitati, front stradal, acces. Corectiile s-au facut tinand cont de concluziile rezultate din analiza de piata si de analiza ofertelor studiate.

ABORDAREA PRIN COMPARATIA VANZARILOR - TEREN

Elemente descriptive	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Valoare oferta- Euro (rotunjit)	1.050	25,000	15.000	65.000
Suprafata - mp	75	2.475,00	1.000,00	1.259
Deschidere	20,00	20,00	24,00	26,00
Valoare oferta- Euro/mp (rotunjit)	14	25,00	15,00	65,00
Discount negociere		-0,20	-0,20	-0,20
Valoare oferta/tranzactie- Euro corectata		20	12	52

Element de comparatie				
Drept de proprietate	integral	integral	integral	integral
Corectie (%)				
Corectie	0	0	0	0
Pret corectat	20	12	52	

Conditii de finantare	cash	cash	cash	cash
Corectie (%)				
Corectie	0	0	0	0
Pret corectat	20	12	52	

Conditii de vanzare	normal	normal	normal	normal
Corectie (%)				
Corectie	0	0	0	0
Pret corectat	20	12	52	

Conditii de piata	current	current	current	current
Corectie (%)				
Corectie	0	0	0	0
Pret corectat	20	12	52	

Localizare	str. Ana Ipatescu	str. Ana Ipatescu	str. Caraiman	zona Cetatii
Corectie (%)			40%	-60%
Corectie	0	5		-31
Pret corectat	20	17		21

Acces	asfaltat	asfaltat	asfaltat	neasfaltat
-------	----------	----------	----------	------------

Corectie (%)			
Corectie	0	0	0
Pret corectat	20	17	21

Deschidere/ adancime	20	20	24	26
Deschidere/ adancime	0,40	0,40	0,58	0,68
Corectie (%)				
Corectie	0	0	0	0
Pret corectat	20	17	21	21

Utilitati	Da	Da	Da	Da
Corectie (%)				
Corectie	0	0	0	0
Pret corectat	20	17	21	21

Cea mai buna utilizare	rezidential	rezidential	rezidential	rezidential
Corectie (%)				
Corectie	0	0	0	0
Pret corectat	20	17	21	21

Status urban	INTRAVILAN	INTRAVILAN	INTRAVILAN	INTRAVILAN
Corectie (%)				
Corectie	0	0	0	0
Pret corectat	20,0	16,8	20,8	20,8

SUPRAFATA	75	2.475	1.000	1.250
Corectie (%)		-30%	-30%	-30%
Corectie		-6,0	-5,0	-6,2
Pret corectat		14	12	15

Corectie totala neta	-6	0	-37
Corectie totala neta (%)	-30%	-2%	-72%
Corectie totala bruta	6	10	37
Corectie totala bruta (%)	30%	82%	72%
Numar corectii negative	1	1	2
Numar corectii pozitive	0	1	0
Numar elemente similare	11	10	10

Valoare de piata unitara estimata a proprietatii	14,0 Euro
--	-----------

Valoare de piata estimata a proprietatii	1.050 Euro
--	------------

Valoare de piata estimata a proprietatii rotunjita	1 decimale	1.050 Euro
--	------------	------------



Observatii privind ajustarile realizate :

Pretul de oferta/vanzare : pentru toate comparabilele , fiind oferte, s-a considerat o marja de negociere de 20%. Aceasta ajustare nu este considerata o corectie – nu este un element de corectie- ci o transformare a valorii de ofertare in pret de vanzare.

Drept de proprietate : Dreptul de proprietate deplin - nu sunt necesare ajustari;

Conditii de finantare: Deoarece conditiile de finantare sunt identice, nu sunt necesare ajustari.

Conditii de vanzare: Conditii de vanzare similare - pentru acest element de comparatie nu au fost aplicate ajustari.

Conditii de piata: Ofertele fiind de data recenta nu sunt necesare ajustari aplicate comparabilelor.

Localizarea : s-a ajustat comparabilele 2 cu 40% avand localizare cu atractivitate mai mica decat proprietatea evaluata si comparabila 4 cu -60% aceasta avand atractivitate mai ridicata decat proprietatea evaluata.

Acces : Nu au fost necesare ajustari

Suprafata : s-au aplicat ajustari negative comparabilelor, deoarece suprafetele acestora prezinta un avantaj fata de proprietatea evaluata, care are o suprafata mica si poate avea anumite restrictii pentru construire.

Deschidere : nu au fost necesare ajustari

Utilitati : nu au fost necesare ajustari.

Cea mai buna utilizare : nu au fost necesare ajustari ;

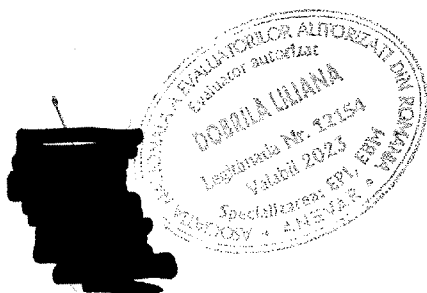
In urma evaluarii prin comparatia directa a rezultat un interval de valori cuprinse intre 12 si 15 Euro/mp.

Pentru alegerea valorii finale am calculat corectiile totale si am considerat ca terenul care are corectia bruta procentuala cea mai mica , este egala cu proprietatea evaluata. Am ales comparabila 2 ca fiind egala cu proprietatea evaluate. Astfel valoarea de piata estimata a terenului in urma abordarii prin comparatia vanzarilor este de: **14 E/mp (rotunjit).**

VALOARE UNITARA TEREN = 14 Euro/mp (68,9 LEI/MP)

Valoare teren 75 mp = 75 X 14 =

1.050 EURO (5.168 lei)



REZULTATUL EVALUARII

Având în vedere pe de o parte rezultatele obținute prin aplicarea metodelor de evaluare, relevanța acestora și informațiile de piață care au stat la baza aplicării lor, și pe de altă parte scopul evaluării și caracteristicile proprietății imobiliare supuse evaluării, în opinia evaluatorului valoarea de piață estimată a proprietății imobiliare descrise este cea obținută prin abordarea prin piața:

	Valoarea UNITARA estimata in Euro/mp (rotunjit)	Valoarea UNITARA exprimata in Lei (rotunjit)	Valoarea TOTALA exprimata in Euro	Valoarea TOTALA exprimata in Lei (Rotunjit)
Teren intravilan 75 mp	14 Euro/mp	68,9 lei/mp	1.050	5.168

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

- valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele și ipotezele speciale și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă la data evaluării ;
- valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu și de costurile implicate de conformarea la cerințele legale ;
- valoarea este valabilă numai pentru utilizarea considerată care este și destinația strict admisibilă;
- Curs Euro la data evaluării: 1 Euro = 4.9214 lei
- valoarea nu include TVA
- valoarea este subiectivă; valoarea este o predicție ; evaluarea este o opinie asupra unei valori ;

DOBRILA LILIANA
EXPERT EVALUATOR
MEMBRU TITULAR ANEVAR



ANEXE

1. Studiu de piata- comparabile « tereFise de calcul- constructii- extractie
2. Extras CF ;
3. Plan de amplasament

COMPARABILA NR. 1

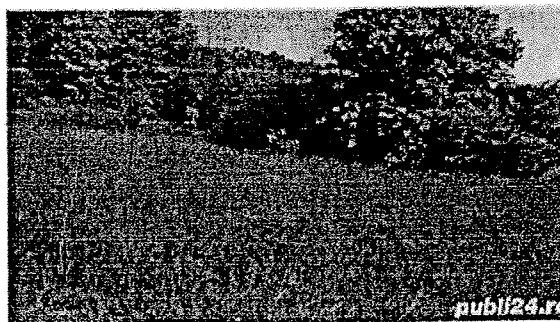
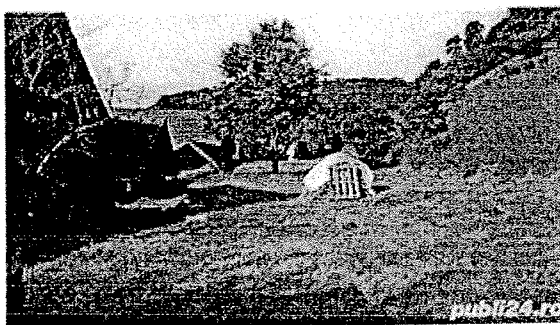
<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-de-vanzare-sighisoara-str-ana-ipatescu/185fe1ed04gf75gg1dh86i3ef1f183f1.html>

Teren de vanzare Sighisoara, str. Ana Ipatescu

25 EUR / m²

Mures, Sighisoara Vezi pe harta

G [REDACTED] A [REDACTED]



Descriere

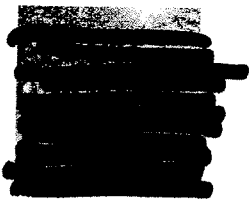
Intravilan, 2475 m², 25 euro/mp (negociabil);

Extravilan, 3300 m², deasupra terenului intravilan, foto 4 si 5, pret: 5 euro/mp (negociabil) Publi24_1592497383

Vezi detalii pe www.romimo.ro

COMPARABILA 2

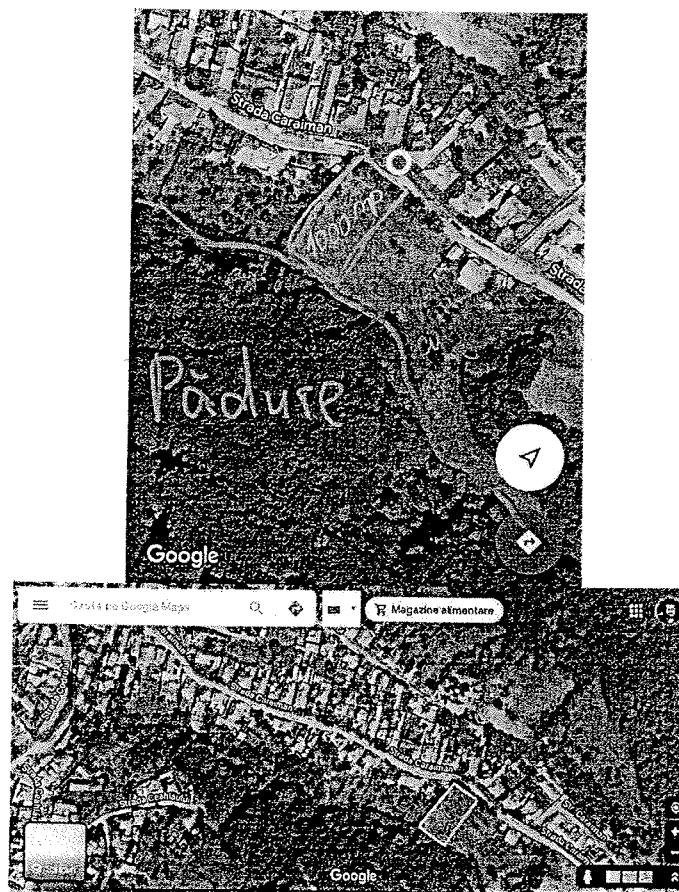
<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-1000-mp-sighisoara-in-oras-15-000-euro-IDg9gVk.html>

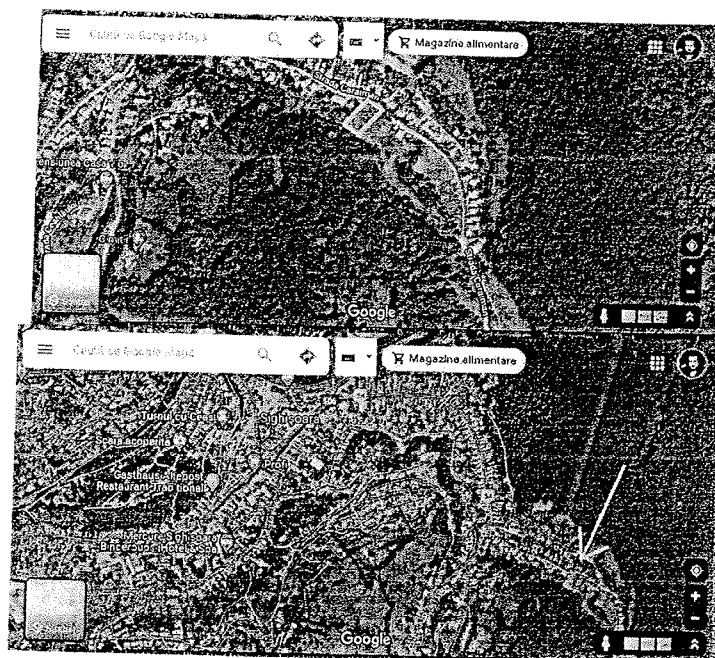


A [REDACTED] C [REDACTED]

Pe OLX din octombrie 2012

Activ azi la 15:41





Postat 25 februarie 2023

Teren intravilan 1000 mp Sighisoara (in oras) 15.000 Euro

15 000 €

PROMOVEAZĂREACTUALIZEAZĂ

- Persoana fizica
- Extravilan / intravilan: Intravilan

DESCRIERE

Vand la pret redus teren intravilan, de 1000 mp in Sighisoara (in oras) la pretul de doar 15 mii de Euro. Se. afla intre case, cu deschidere de 24 m la strada publica cu toate utilitatile, amplasata pe aripa de Sud-Est a orasului, intr-o depresiune cu padure si apa curgatoare, avand multa verdeata si liniste desi se afla in oras (datorat formei de relief din zona). Este foarte aproape de zona punctelor de atractie din Sighisoara. Peisajul este deosebit, la liziera padurii, unde traverseaza si o mica apa curgatoare.

*Suprafata terenului vine sub nivelul strazii, acest lucru constituind in primul rand un avantaj, nu dezavantaj. obiectiv vorbind., in conditiile in care in loc de P+2 cat este conform CU, se poate construi practic P+3 sau poate cu indemanare chiar P+4, avand in vedere ca, construirea subsolului sau demisolului putandu-se realiza fara sa mai faci lucrari de sapatura, si pastrand beneficiul de a resimiti/ percepe nvelul subsolului in raport cu restul terenului ca fiind un nivel de parter obisnuit. Prin urmare, data fiind zona urbana, acest fapt reprezinta un beneficiu considerabil, cuantificabil in bani. In general preturile la terenurile din oras variaza in functie de regimul de inaltime permis al constructiei - cu cat regimul de inaltime este mai mare, cu atat terenul creste in pret. Asadar, din punct de vedere al investitiei imobiliare, aspectele de mai sus sunt un mare atu. Terenul a fost lasat in forma sa naturala pentru a nu provoca batai de cap celui care va construi si cel mai important ramanand cu acest bonus de inaltime pe care o va putea avea constructia. Arhitectii deschisi la nou, respectiv generatia tanara de arhitecti au apreciat demutl deja beneficiile unui teren in panta, acesta putand fi valorificat intr-un mod mult mai estetic decat un teren pur si simplu plat. Recomandat este ca un cumparator care isi alege terenul sa faca o vizita la munte (la Ranca, Predeal) dar de aceasta data cu atentie focusata pe ce au putut sa construiasca oamenii acolo, gradul de inclinare sau nivelurile dedesubtul strazii fiind exponential mai mari decat in cazul de fata. Terenul de vanzare nu se afla intr-o prapastie, nu are o inclinare continua, ci doar se afla sub nivelul strazii, la baza acestuia avand o forma plana.

Facilitati de racordare - toate tipurile de utilitati la limita proprietatii.

Pentru orice detalii, contactati-ma pe tel/ Whatsapp. Coordonatele localizarii - 46.214957,*****59 (dati copy/ paste la coordonate in cautare pe Google si locatia va aparea automat).

ID: 238631448Vizualizări: 4766

Raportează

COMPARABILA 3

<https://www.imoradar24.ro/anunturi/1259-mp-teren-vanzare-sighisoara-6689756>

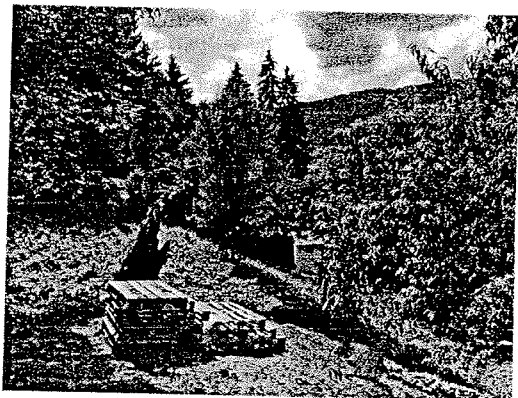
Proprietar

- Direct proprietar verificat

1. Acasa
2. Mures
3. Sighisoara

4. Teren de vanzare in zona cetatii medievale Sighisoara

Proprietar verificat



1. [Acasa](#)

2. [Mures](#)

3. [Sighisoara](#)

4. Teren de vanzare in zona cetatii medievale Sighisoara

Proprietar verificat

Teren de vanzare in zona cetatii medievale Sighisoara

[Sesizează o problemă](#)

Detalii

Preț / m²:

65 €

Deschidere stradala

26 m

Suprafață utilă

1259 m²

Clasificare teren:

Intravilan

Tip terenuri

Constructii

Descriere

Ocazie unica in Sighisoara- parcela de 1259 mp - teren intravilan pe dealul cetatii medievale, str. Samuel Micu Klein. Pret 65 Euro mp. Terenul este situat pe o strada secundara ce coboară din cetate: front stradal de 26 m si acces la utilitati. Idela pentru cei ce doresc să facă o investitie în turism sau sa construiască o casă de locuit. Pozitia la doi pasi de un centru istoric a carui unicitate este atestata de UNESCO cu rang de tezaur mondial și în proximitatea școlilor, spitalelor, a magazinelor și stațiilor de transport publie sunt avantaje în favoarea cumparatorului . Zona oferă unui cadru natural plin de liniste, caracteristic unei statiuni montane.

Istoric Preț

Maxim

Minim

16.05.202201.02.202382.149 €80.418 €78.687 €76.956 €75.225 €

Adresa

str. Samuel Micu Klein

Hartă

[Vezi harta](#)





Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară MUREȘ
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sighisoara

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE
Carte Funciară Nr. 58090 Sighisoara

Nr. cerere 22141
Ziua 11
Luna 10
Anul 2021
Cod verificare
100108577616



TEREN Intravilan

A. Partea I. Descrierea imobilului

Adresa: Loc. Sighisoara, Str. Ana Ipatescu, Jud. Mures

Nr. crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinta
A1	58090	75	Teren împrejurat: (din ct. 3449 A+130)

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referinta
3244 / 28/02/2018	
Act Administrativ nr. 192, din 23/11/2017 emis de MUNICIPIUL SIGHISOARA;	
B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala	A1
1/1	
1) MUNICIPIUL SIGHISOARA, CIF:5669309	

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referinta
21313 / 07/11/2019	
Act Administrativ nr. 62, din 01/07/2013 emis de MUNICIPIUL SIGHISOARA; Act Administrativ nr. ACT	
ADDITIONAL 1, din 29/06/2018 emis de MUNICIPIUL SIGHISOARA (CONTRACT DE INCHIRIERE NR. 62/2013);	
Se noteaza contractul de inchiriere incheiat intre Municipiul Sighisoara	A1
C1 in calitate de proprietar/administrator si Stuparu Genu si sotia Stuparu	
Renate in calitate de chiriasi asupra suprafetei de 75 mp incepand cu	
data de 01.07.2018 pana la data de 30.06.2023	

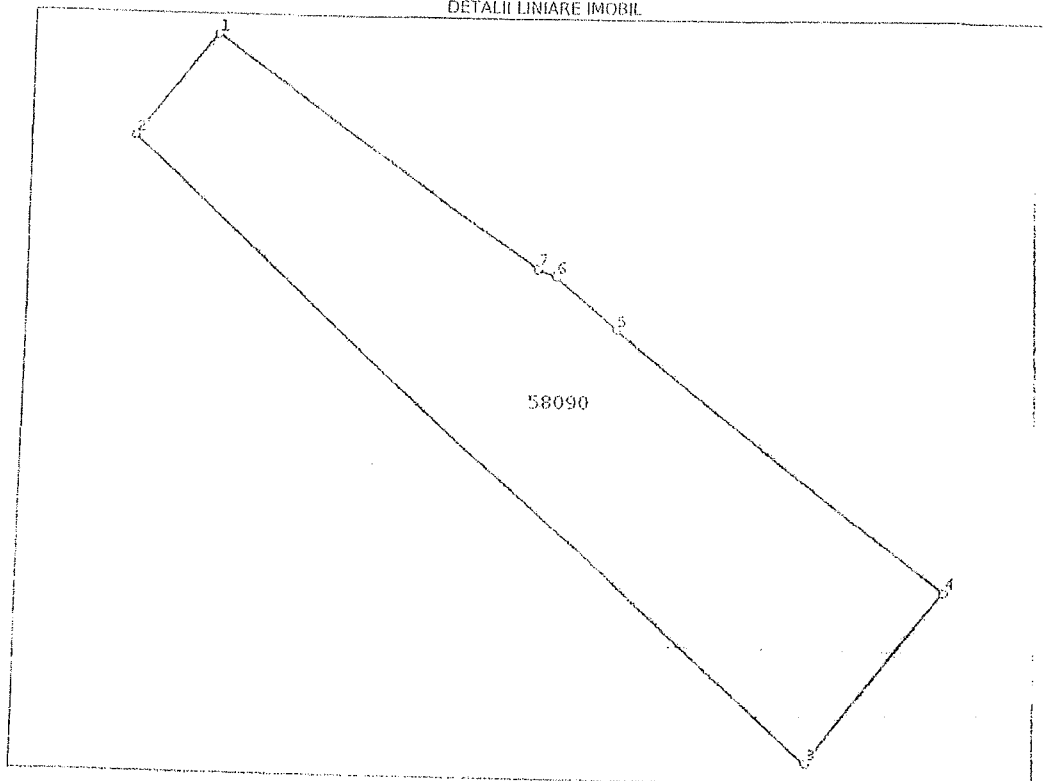
Carte Funciară Nr. 58090 Comuna/Oraș/Municipiu: Sighisoara
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
58090	75	(din cf 3449 A+130)

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	75	-	-	2374/1	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment m. (m)
1	2	2.725
2	3	19.564
3	4	4.645
4	5	9.004
5	6	1.723
6	7	0.422

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
7	1	8.432

** 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 20 RON. -Online nr.1950647/11-10-2021 în suma de 20, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 272.

Data soluționării,
13-10-2021

Data eliberării,
/ /

Asistent Registrator,
SINZIANA ALDEA

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)

MEMORIU TEHNIC

1. Adresa imobil. LOC.SIGHISOARA;STR. ANA IPATESCU F.NR.-TEREN INTRAVILAN
2. Tipul lucrării: **Documentatie cadastrala prima inscriere.**
3. Scurtă prezentare a situației din teren.... LOC.SIGHISOARA;ANA IPATESCU F.NR.-TEREN INTRAVILAN . Imobilul este delimitat la S de proprietatea cu nr.adm.190-Cadls Silviu; la V de proprietatea cu nr.adm.188-Sarutu Ioan; la E de de proprietatea cu nr.adm.192-Cioanta Cornel; la N de str.Ana Ipatescu
4. Situația juridică a imobilului, conform fișei imobilului anexată
Imobilul este cuprins in C.F. nr.57907-nr.topo 2374
Drum ,cu suprafata $S = 2082$ m.p. si este proprietatea Orasului Sighisoara.

C.F.nr.57907

Loc.Sighisoara

A+1 Nr.topo 2374 - Drum cu2082 m.p. se dezmembreaza astfel;
-Nr.topo nou 2374 /1 -Teren Curti Constructii Intravilan cu75 m.p.
-Nr.topo nou 2374 /2 - Drum cu2007 m.p.,se readnoteaza in
C.F.57907 in favoarea Orasului Sighisoara.

INTABULARE

Imobilul cu nr.topo nou 2374 /1 -Teren Curti Constructii Intravilan cu $S = 75$ m.p se va intabula in favoarea Municipiului Sighisoara .

5. Operațiuni topo-cadastrale efectuate*:

În vederea legării la rețeaua de bază (STEREO 70), măsurătorile topografice au fost efectuate cu un GPS PROMARK 220 ,prin metoda RTK-statie de referinta MEDIAS.Dupa prelucrarea datelor,se selecteaza punctele sau vectorii ,apoi se creeaza raportul "Land Survey Report ".Inventarul de coordonate conform ANCPI ,se creeaza folosind sabloanele ANCPI Coordonate Elipsoidale si ANCPI Coordonate Proiectie.Operatia se repeta pentru ambele sabloane,creindu-se 2 fisiere cu antetul si continutul specificat in normele ANCPI (Ordinul 634-Anexa 15). Pentru întocmirea documentatiei topografice ,s-a folosit un pachet de programe pe P.C. -software MAPSYS.Suprafata imobilului si a celorlalte categorii de folosinta a caror contururi sunt determinate prin puncte s-au calculat analytic.Dupa calcularea coordonatelor fiecarui punct, s-a folosit un program de selectare , toate punctele fiind sortate pe categorii de folosinta . Avand toate datele culese , calculate si verificate s-au pregatit fisiere in vederea prelucrării si desenării cu software MAPSYS

Data întocmirii...05.09.2017

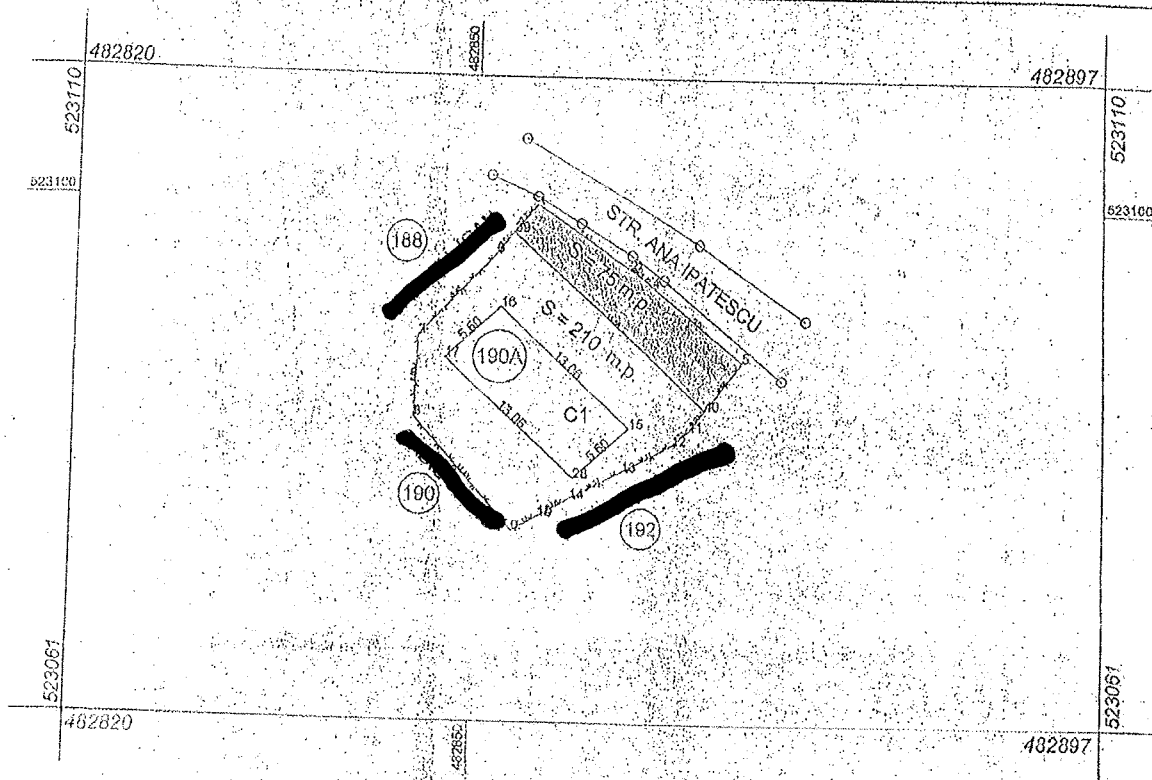


Plan de amplasament și delimitare a imobilului

Scara 1 : 500

Nr. cadastral	Suprafața măsurată a imobilului (mp)	Adresa imobilului
	75	LOC. SIGHISOARA; STR. ANA IPATESCU

Nr. Cartea Funciară	Unitatea Administrativ Teritorială (UAT)
	SIGHISOARA



A. Date referitoare la teren			
Nr. parcelă	Categorie de folosință	Suprafața (mp)	Mențiuni
1	CC	75	
Total		75	Împrejmuit cu gard

B. Date referitoare la construcții			
Cod	Destinația	Suprafața construită la sol (mp)	Mențiuni
Total			

Suprafața totală măsurată a imobilului = 75 mp	
Suprafața din act = 75 mp	

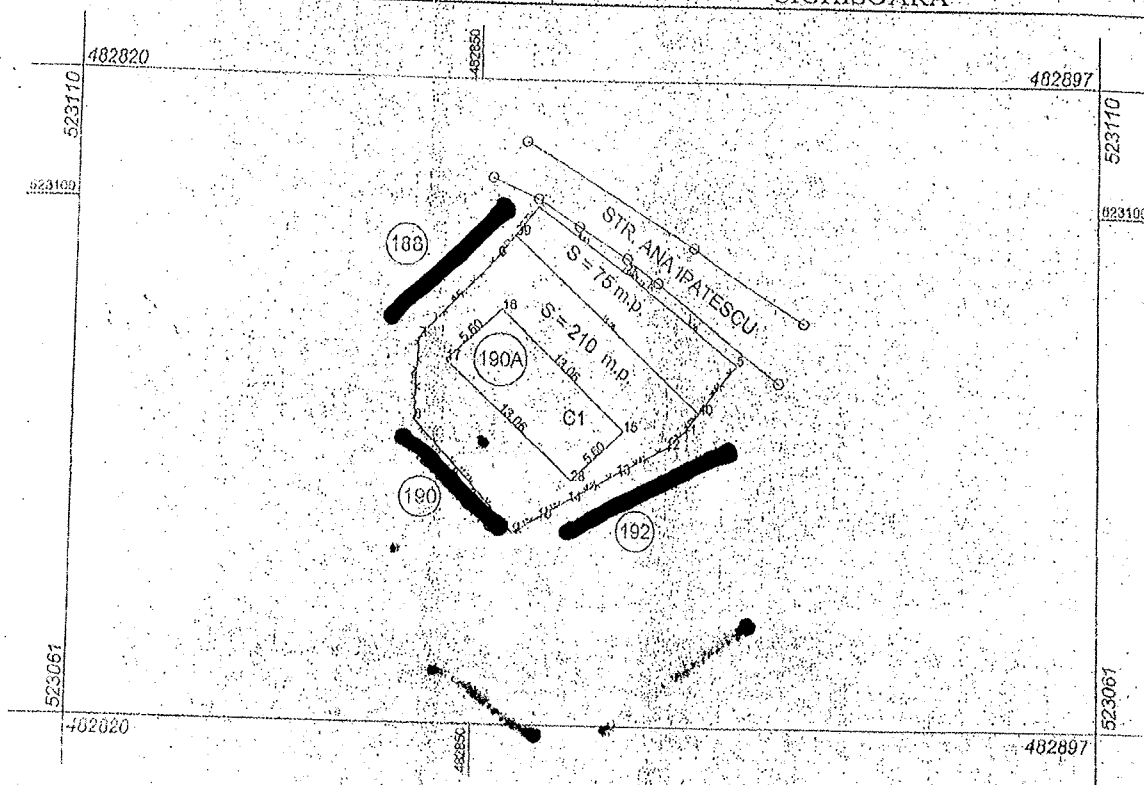
Executant: Alexoi Ion Confirm executarea măsurătorilor la teren, corectitudinea întregii documentații cadastrale și corespondența acestora cu...	Inspector Confirm introducerea imobilului în baza de date integrată și atribuirea numărului cadastral Semnătura și parafă
---	---

Plan de amplasament și delimitare a imobilului

Scara 1 : 500

Nr. cadastral	Suprafața măsurată a imobilului (mp)	Adresa imobilului
	75	LOC.SIGHISOARA;STR.ANA IPATESCU-INTRAVILAN

Nr. Cartea Funciară	Unitatea Administrativ Teritorială (UAT)
	SIGHISOARA



A. Date referitoare la teren			
Nr. parcelă	Categorie de folosință	Suprafața (mp)	Mențiuni
1	CC	75	
Total		75	Împrejmuit cu gard

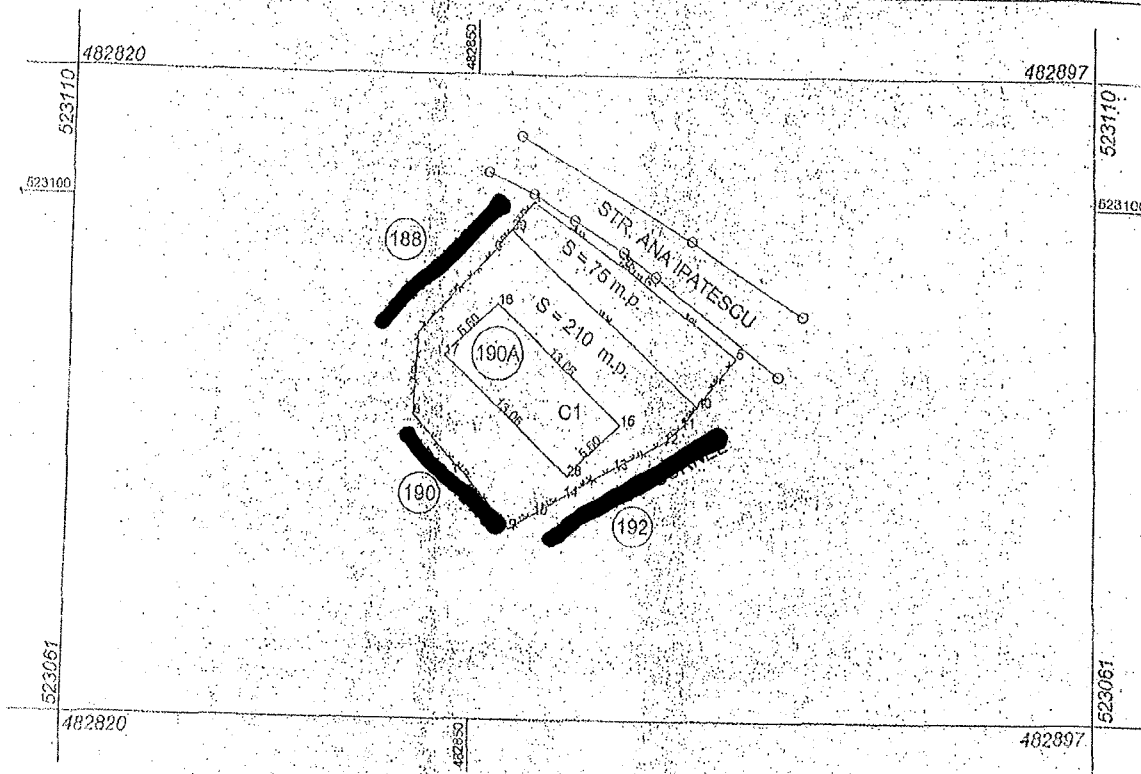
B. Date referitoare la construcții			
Cod	Destinația	Suprafața construită la sol (mp)	Mențiuni
Total			

Suprafața totală măsurată a imobilului = 75 mp	
Suprafața din act = 75 mp	
Executant: Alexoi Ion Confirm executarea măsurătorilor la teren, corectitudinea întocmirii documentației cadastrale și corespondența acestora cu	Inspector Confirm introducerea imobilului în baza de date integrată și atribuirea numărului cadastral Semnătura și parafă

Plan de amplasament și delimitare a imobilului

Scara 1 : 500

Nr. cadastral	Suprafața măsurată a imobilului (mp)	Adresa imobilului
	75	LOC. SIGHISOARA, STR. ANA IPATESCU-Intravilan
Nr. Cartea Funciară	Unitatea Administrativ Teritorială (UAT)	
	SIGHISOARA	



A. Date referitoare la teren			
Nr. parcelă	Categorie de folosință	Suprafața (mp)	Mențiuni
1	CC	75	
Total		75	Împrejmuit cu gard
B. Date referitoare la construcții			
Cod	Destinația	Suprafața construită la sol (mp)	Mențiuni
Total			
Suprafața totală măsurată a imobilului = 75 mp			
Suprafața din act = 75 mp			
Executant: Alexei Ion		Inspector	
Confirm executarea măsurătorilor la teren, corectitudinea întocmirii documentației cadastrale și corespundența acestora cu realitatea din teren.		Confirm introducerea imobilului în baza de date integrată și atribuirea numărului cadastral Semnătura și parafa	
		Data.....	

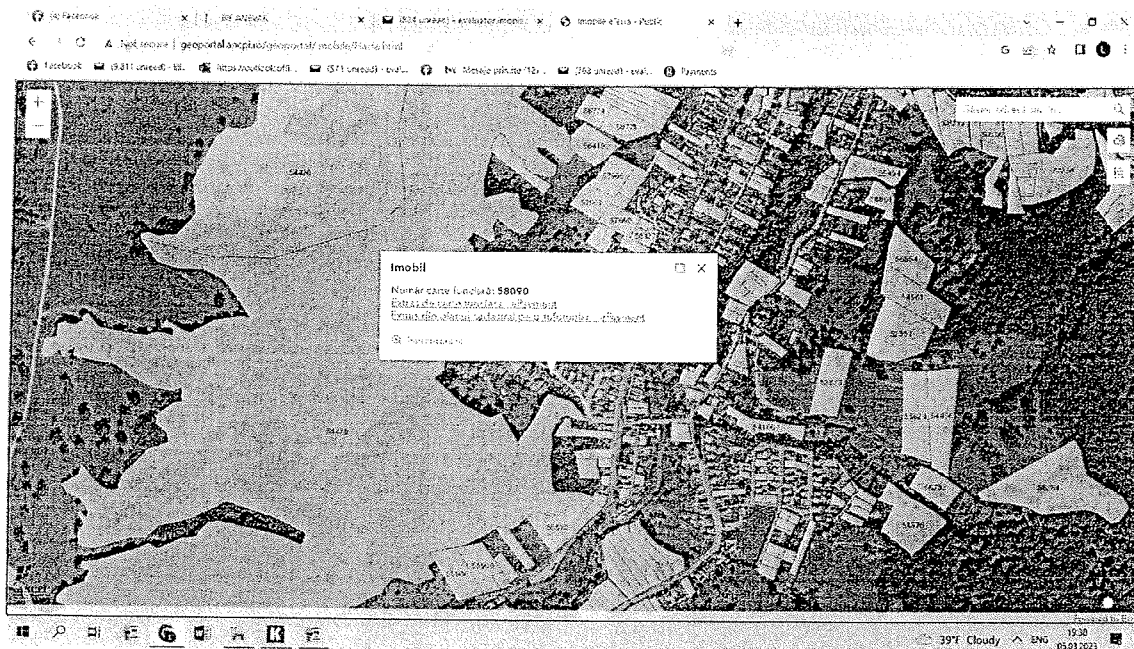
CALCULUL SUPRAFEȚELOR

Suprafața imobilului și a celorlalte categorii de folosință a căror contururi sunt determinate prin puncte, s-au calculat analitic. În final s-a că : $SI = ST$ unde: SI=suprafața incintei calculate analitic, ST=suprafața totală calculată ca suma , a categoriilor de folosință.

Făcând bilanțul suprafețelor s-a stabilit că suprafața reala conform măsurătorilor topografice (75 mp) este egala cu suprafața din C.I. 2335 (75 mp)

CALCULUL SUPRAFEȚELOR		
Nr. pt.	X	Y
1	523100.121	482854.465
2	523097.998	482852.757
3	523084.974	482867.356
4	523088.597	482870.263
5	523094.112	482863.146
6	523095.221	482861.827
7	523095.376	482861.435
SUPRAFAȚA CALCULATĂ = 75 mp		





CAIET DE SARCINI
PENTRU VÂNZAREA PRIN LICITAȚIE PUBLICĂ
A IMOBILULUI DE NATURĂ TEREN INTRAVILAN ÎMPREJMUIT, AVÂND CATEGORIA
DE FOLOSINȚĂ CURȚI - CONSTRUCȚII, ÎN SUPRAFAȚĂ DE 75 MP., SITUAT ÎN
SIGHIȘOARA, STR. ANA IPĂTESCU, JUD. MUREȘ, ÎNSCRIS ÎN C.F. NR. 58090,
SUB NR. CAD. 58090, PROVENIT DIN C.F. 3449 A+130

Prezentul Caiet de sarcini a fost întocmit în baza următoarelor:

- Regulamentul de vânzare a bunurilor imobile aparținând domeniului privat al Municipiului Sighișoara, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local Sighișoara nr. 181 din 26 august 2021;
- Hotărârea Consiliului Local Sighișoara nr. 17/31.01.2023 privind însușirea unei propuneri de cumpărare a unui teren aflat în proprietatea privată a Municipiului Sighișoara și aprobarea inițierii vânzării acestuia prin licitație publică;
- Hotărârea Consiliului Local Sighișoara nr. 203/29.09.2021 privind constituirea comisiei de evaluare a ofertelor depuse în cadrul procedurii licitației organizate în vederea vânzării bunurilor imobile proprietate privată a Municipiului Sighișoara și a comisiei de soluționare a contestațiilor;
- Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

CAP. I. DATE DE IDENTIFICARE ALE PROPRIETARULUI/ORGANIZATORULUI
LICITAȚIEI

1.1. Organizatorul licitației publice în vederea vânzării imobilului de natură teren intravilan împrejmuit, având categoria de folosință curți - construcții, în suprafață de 75 mp., situat în Sighișoara, str. Ana Ipătescu, jud. Mureș, înscris în C.F. nr. 58090, sub nr. cad. 58090, provenit din C.F. 3449 A+130 este proprietarul acestuia, respectiv **MUNICIPIUL SIGHIȘOARA**, cu domiciliul fiscal în municipiul Sighișoara, Piața Muzeului, nr. 7, județul Mureș, cod fiscal nr. 5669309, nr. telefon 0265/771280, nr. fax 0265/771019, e-mail: primaria@sighisoara.org.ro, web: www.primariasighisoara.ro, cont curent nr. RO63TREZ47821A300530XXXX deschis la Trezoreria Sighișoara, reprezentat prin Primar – Ioan Iulian Sîrbu, în calitate de proprietar.

CAP. II. INFORMAȚII GENERALE PRIVIND OBIECTUL VÂNZĂRII

2.1. Obiectul vânzării îl constituie imobilul de natură teren intravilan împrejmuit, având categoria de folosință curți - construcții, în suprafață de 75 mp., situat în Sighișoara, str. Ana Ipătescu, jud. Mureș, înscris în C.F. nr. 58090, sub nr. cad. 58090, provenit din C.F. 3449 A+130.

2.2. Inițierea vânzării imobilului antementionat a fost aprobată prin Hotărârea Consiliul Local Sighișoara nr. 17/31.01.2023, privind însușirea unei propuneri de cumpărare a unui teren aflat în proprietatea privată a Municipiului Sighișoara și aprobarea inițierii vânzării acestuia prin licitație publică.

2.3. Imobilul care face obiectul vânzării este proprietate privată a Municipiului Sighișoara și este înregistrat în evidențele contabile după cum urmează:

Nr. de inventar	Date de identificare ale imobilului	Valoare de inventar
5.2.046.	Teren intravilan str. A. Ipătescu f. nr. – 75 mp, C.F. 58090	5.004,82 lei

CAP. III. PREȚUL MINIM DE PORNIRE A LICITAȚIEI

3.1. Prețul minim de pornire a licitației a fost stabilit în conformitate cu prevederile art. 363 alin. (6) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, și a prevederilor Regulamentului de vânzare a bunurilor imobile aparținând domeniului privat al Municipiului Sighișoara, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local Sighișoara nr. 181 din 26 august 2021, după cum urmează:

Date de identificare ale imobilului	Valoare de piață (conform raportului de evaluare)	Valoare de inventar	Cheltuieli ocazionate de documentația cadastrală	Cheltuieli ocazionate de evaluarea imobilului	Preț pornire licitație (valoarea cea mai mare dintre valoarea de piață și valoarea de inventar, la care se adaugă cheltuielile ocazionate de documentația cadastrală și raportul de evaluare)
Teren intravilan împrejmuit, având categoria de folosință curți - construcții, în suprafață de 75 mp., situat în Sighișoara, str. Ana Ipătescu, jud. Mureș, înscris în C.F. nr. 58090, sub nr. cad. 58090, provenit din C.F. 3449 A+130	5.168,00 lei	5.004,82 lei	0 lei	700,00 lei	5.868,00 lei

3.2. Prețul de vânzare urmează a fi stabilit în urma licitației publice și nu poate fi mai mic decât prețul de pornire menționat mai sus.

CAP. IV. TAXE ȘI GARANȚII

4.1. Taxe

4.1.1. Persoanele interesate care doresc să participe la licitația publică vor achita suma de 58,68 lei reprezentând **taxă de participare**.

4.1.2. **Contravaloare documentație de licitație** se ridică la valoarea de 50 lei.

4.1.3. Contravaloarea documentație de licitație și taxă de participare se pot achita prin ordin de plată în contul RO41TREZ47821160250XXXXX al Municipiului Sighișoara, CUI 5669309, deschis la Trezoreria Sighișoara, sau în numerar la casieriile Municipiului Sighișoara.

4.1.4. Sumele reprezentând taxă de participare și contravaloare a documentației de licitație nu se restituie.

4.2. Garanții

4.2.1. Persoanele interesate care doresc să participe la licitația publică constituie o **garanție de participare** în sumă de 586,80 lei, reprezentând 10% din prețul de pornire la licitație.

4.2.2. Garanția de participare la licitație se va constitui prin una din următoarele modalități:

- depunerea sumei în contul RO57TREZ4785006XXX000048 al Municipiului Sighișoara, CUI 5669309, deschis la Trezoreria Sighișoara, având înscris la explicații: „*Garanție participare la licitație vânzare teren*”.
- plata în numerar la casieriile Municipiului Sighișoara, având înscris la explicații pe chitanță: „*Garanție participare la licitație vânzare teren*”.

4.2.3. Garanția de participare la licitație se reține de vânzător în cazul în care ofertantul stabilit câștigător nu încheie contractul de vânzare - cumpărare în termen de 20 de zile de la comunicarea adjudecării.

4.2.4. Garanția de participare depusă de ofertantul câștigător va fi reținută de către vânzător și se consideră avans din prețul de vânzare datorat de către cumpărător.

4.2.5. Garanția de participare va fi restituită de către vânzător tuturor ofertanților necâștigători în termen de 7 zile de la semnarea contractului între ofertantul câștigător și vânzător, în baza unei solicitări scrise, depusă la sediul vânzătorului.

4.2.6. Garanția de participare se pierde în cazul în care ofertantul își retrage oferta în perioada de valabilitate a acesteia sau, în cazul în care, fiind declarat câștigător al licitației, nu semnează din culpa sa contractul de vânzare - cumpărare.

CAP. V. MODALITATEA DE PLATĂ A VALORII DE ADJUDECARE A IMOBILULUI

5.1. Prețul de vânzare al bunului se achită integral la data încheierii contractului de vânzare – cumpărare, diminuat cu valoarea garanției de participare depusă de ofertantul câștigător care se consideră avans din prețul de vânzare datorat de către cumpărător.

CAP. VI. MODUL DE DESFĂȘURARE A PROCEDURII DE LICITAȚIE

6.1. Tipul și modul de desfășurare a licitației

6.1.1. Vânzarea imobilului se face prin licitație publică cu ofertă în plic închis.

6.1.2. Anunțul de scoatere la licitație în vederea vânzării se publică în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, într-un cotidian de circulație națională și într-unul de circulație locală sau pe pagina de internet a Municipiului Sighișoara ori prin alte medii ori canale publice de comunicații electronice și va cuprinde elementele prevăzute la art. 20. (2) din Regulamentul de vânzare a bunurilor imobile aparținând domeniului privat al Municipiului Sighișoara, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local Sighișoara nr. 181 din 26 august 2021.

6.1.3. Licitația se va desfășura potrivit procedurii prezentate la art. 23. din Regulamentul de vânzare a bunurilor imobile aparținând domeniului privat al Municipiului Sighișoara, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local Sighișoara nr. 181 din 26 august 2021 și la pct. 30. din Instrucțiunile pentru ofertanții participanți la procedura de vânzare.

6.2. Condiții de desfășurare a licitației

6.2.1. Procedura de licitație se poate desfășura numai dacă în urma publicării anunțului de licitație în vederea vânzării au fost depuse cel puțin două oferte valabile.

6.2.2. În cazul în care, în cadrul celei de-a doua etape a procedurii de vânzare prin licitație, publică nu se depune nicio ofertă valabilă, vânzătorul anulează procedura de licitație.

6.2.3. Pentru cea de-a doua licitație va fi păstrată documentația aprobată pentru prima etapă a licitației.

6.2.4. Cea de-a doua etapă a licitației se organizează în aceleași condiții ca și prima etapă.

CAP. VII. MODUL DE STABILIRE A OFERTEI CÂȘTIGĂTOARE

7.1. Criteriul de atribuire a contractului de vânzare - cumpărare este „*cel mai mare preț oferit*”.

7.2. Departajarea ofertanților clasati pe primul loc și care au același nivel al prețului declarat, se face în urma depunerii, în cadrul aceleiași ședințe, a unei noi oferte financiare, în plic sigilat. Noile oferte financiare vor fi confruntate, până la adjudecare, dacă este cazul. Formularul de ofertă financiară depusă în vederea departajării, se va înmâna ofertanților, în cadrul ședinței de licitație.

CAP. VIII. DOCUMENTE NECESARE PENTRU ÎNSCRIEREA LA LICITAȚIE, FORMULARE

7.1. Dreptul de a participa la licitația organizată în vederea vânzării unui imobil aflat în proprietatea privată a municipiului Sighișoara îl are orice persoană fizică sau juridică, română sau străină, care îndeplinește următoarele condiții:

- a) a achitat toate taxele privind participarea la licitație, inclusiv garanția de participare;
- b) a depus oferta potrivit celor specificate în documentația de vânzare prin licitație, în termenul stabilit în anunțul licitației;
- c) face dovada îndeplinirii condițiilor privind plata la zi a contribuțiilor datorate față de bugetul local și față de bugetul consolidat al statului;
- d) nu este în stare de insolvență, faliment sau lichidare.

7.2. Nu are dreptul să participe la licitație persoana care a fost desemnată câștigătoare la o licitație publică anterioară privind bunurile Municipiului Sighișoara 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 a licitației. Verificările în acest sens, vor fi întreprinse de către Serviciul Evidența Patrimoniului și Fond Locativ la primirea fiecărei cereri de cumpărare a documentației de atribuire a contractului de vânzare, rezultatul acestora, în cazul în care se constată că solicitantul se află în situația descrisă anterior, fiindu-i adus la cunoștință, în scris, ca răspuns la cerere.

7.3. Documentele necesare a fi depuse împreună cu oferta, sunt următoarele:

7.3.1. Pentru ofertanții persoane juridice:

- a) Fișa cu informații privind ofertantul;
- b) Declarația de participare;
- c) Acte doveditoare privind calitățile și capacitățile ofertantului;
- d) dovada achitării taxei de participare la licitație și a contravalorii documentației de licitație;
- e) dovada depunerii garanției de participare la licitație;
- f) oferta financiară.

7.3.2. Pentru ofertanții persoane fizice:

- a) Fișa cu informații privind ofertantul;
- b) Declarația de participare;
- c) Acte doveditoare privind calitățile și capacitățile ofertantului;
- d) dovada achitării taxei de participare la licitație și contravaloarea documentației de licitație;
- e) dovada depunerii garanției de participare la licitație;
- f) oferta financiară.

7.4. Formularele necesare a fi completate și depuse în cadrul ofertei, pe lângă celelalte documente prevăzute la pct. 7.3. din CAP. VIII. DOCUMENTE NECESARE PENTRU ÎNSCRIEREA LA LICITAȚIE al prezentului Caiet de sarcini, sunt următoarele:

- a) F1: Fișa cu informații privind ofertantul;
- b) F2: Declarația de participare;
- c) F3: Declarație pe propria răspundere a reprezententului legal al ofertantului că nu se află în dizolvare, insolvență, faliment sau lichidare;
- d) F4: Oferta financiară;
- e) Model Adresă de înaintare a ofertei.

7.5. Condițiile de formă a formularelor și a documentele necesare a fi depuse, cât și detaliile cu privire la acestea sunt specificate și la pct. 27. (2) și (7) din Instrucțiunile pentru ofertanți.

CAP. VIII. ALTE PRECIZĂRI ȘI CONDIȚII SPECIFICE

8.1. Comisia de evaluare a ofertelor, cât și comisia de soluționare a contestațiilor, își vor desfășura activitatea potrivit prevederilor cuprinse la art. 22 din Regulamentul de vânzare a bunurilor imobile aparținând domeniului privat al Municipiului Sighișoara, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local Sighișoara nr. 181 din 26 august 2021.

8.2. Drepturile și obligațiile părților

8.2.1. Drepturile și obligațiile vânzătorului

a) Vânzătorul are dreptul să organizeze licitația de vânzare a imobilului de natură teren intravilan împrejmuit, având categoria de folosință curți - construcții, în suprafață de 75 mp., situat în Sighișoara, str. Ana Ipătescu, jud. Mureș, înscris în C.F. nr. 58090, sub nr. cad. 58090, provenit din C.F. 3449 A+130, în condițiile stabilite prin prezentul caiet de sarcini.

b) Vânzătorul are dreptul să solicite constituirea de taxe și garanții, conform prevederilor CAP. IV. TAXE ȘI GARANȚII din prezentul caiet de sarcini.

c) Vânzătorul are dreptul să anuleze licitația în condițiile descrise la pct. 32 din Instrucțiunile pentru ofertanți.

d) Vânzătorul are dreptul să rețină garanția de participare în cazul în care adjudecătorul nu semnează contractul de vânzare – cumpărare în termen de maxim 20 de zile de la comunicarea adjudecării, conform pct. 4.2.6.

f) Vânzătorul are obligația să predea terenul către cumpărător, în stadiul în care acesta se găsește, la data semnării contractului de vânzare – cumpărare, în baza unui proces - verbal de predare-primire.

g) În situația existenței/ivirii de circumstanțe excepționale care afectează procedura de vânzare prin licitație sau din cauza cărora este imposibilă încheierea contractului, singura obligație a organizatorului licitației este aceea de a restitui garanția de participare la licitație.

8.2.2. Drepturile și obligațiile cumpărătorului

a) Cumpărătorul are obligația de a semna contractul de vânzare - cumpărare în termen de maxim 20 de zile de la comunicarea adjudecării, în caz contrar urmând să piardă garanția de participare, conform pct. 4.2.6.

b) Nesemnarea de către adjudecatar a contractului de vânzare - cumpărare în termenul stabilit, duce la anularea licitației și pierderea garanției.

c) Cumpărătorul are obligația să achite prețul imobilului stabilit în urma procedurii de licitație, la data încheierii contractului de vânzare - cumpărare.

d) Cheltuielile generate de încheierea contractului de vânzare – cumpărare, precum și de înscrierile și notările în cartea funciară a imobilului, cad în sarcina exclusivă a cumpărătorului.

8.3. Imobilul care face obiectul contractului de vânzare - cumpărare încheiat în urma licitației publice nu va putea fi înstrăinat timp de 5 (cinci) ani de la data încheierii în formă autentică a contractului de vânzare - cumpărare. Clauza interzicerii înstrăinării pe o perioadă de 5 ani, va fi prevăzută în contractul de vânzare - cumpărare.

8.4. Cumpărătorul intră în deplină proprietate asupra imobilului după semnarea contractului de vânzare - cumpărare și semnarea procesului verbal de predare - primire, după care are dreptul de a exploata în mod direct, pe riscul și răspunderea sa, imobilul, respectiv are dreptul de a folosi și culege fructele bunului imobil care face obiectul contractului de vânzare - cumpărare.

**Șef serviciu,
Carmen Morar**

[Redacted signature]

Întocmit/Redactat: Liana Ignat – consilier Comp. Evidență și Administrare Terenuri

[Redacted signature]

INSTRUCȚIUNI PENTRU OFERTANȚII

participanți la licitația publică organizată pentru vânzarea imobilului de natură teren intravilan împrejmuit, având categoria de folosință curți - construcții, în suprafață de 75 mp., situat în Sighișoara, str. Ana Ipătescu, jud. Mureș, înscris în C.F. nr. 58090, sub nr. cad. 58090, provenit din C.F. 3449 A+130

Atenție!

Prezentele instrucțiuni au caracter obligatoriu pentru ofertanți, iar nerespectarea prevederilor lor atrage descalificarea ofertelor.

Prezentele instrucțiuni au la bază următoarele principii:

- a) **transparența** - punerea la dispoziția tuturor celor interesați a informațiilor referitoare la aplicarea procedurii pentru vânzarea bunurilor aparținând domeniului privat al Municipiului Sighișoara;
- b) **tratamentul egal** - aplicarea, într-o manieră nediscriminatorie, de către autoritatea publică, a criteriilor pentru vânzarea bunurilor aparținând domeniului privat al Municipiului Sighișoara;
- c) **proporționalitatea** - orice măsură stabilită de autoritatea publică trebuie să fie necesară și corespunzătoare naturii contractului;
- d) **nediscriminarea** - aplicarea de către autoritatea publică a acelorași reguli, indiferent de naționalitatea participanților la procedura pentru vânzarea bunurilor aparținând domeniului privat al Municipiului Sighișoara, potrivit condițiilor prevăzute în acordurile și convențiile la care România este parte;
- e) **libera concurență** - asigurarea de către autoritatea publică a condițiilor pentru ca orice participant la procedura pentru vânzarea bunurilor aparținând domeniului privat al Municipiului Sighișoara să aibă dreptul de a deveni cumpărător în condițiile legii, ale convențiilor și acordurilor internaționale la care România este parte.

INFORMAȚII PRIVIND ORGANIZATORUL LICITAȚIEI ȘI OBIECTUL VÂNZĂRII

1. Organizatorul licitației publice în vederea vânzării imobilului, a cărei inițiere a fost aprobată prin Hotărârea Consiliul Local Sighișoara nr. 17/31.01.2023, este MUNICIPIUL SIGHIȘOARA, cu domiciliul fiscal în municipiul Sighișoara, Piața Muzeului, nr. 7, județul Mureș, cod fiscal nr. 5669309, nr. telefon 0265/771280, nr. fax 0265/771019, e-mail: primaria@sighisoara.org.ro, web: www.primariasighisoara.ro, cont curent nr. RO63TREZ47821A300530XXXX deschis la Trezoreria Sighișoara, reprezentat prin Primar – Ioan Iulian Sîrbu.

2. Obiectul vânzării prin licitație îl constituie imobilul de natură teren intravilan împrejmuit, având categoria de folosință curți - construcții, în suprafață de 75 mp., situat în Sighișoara, str. Ana Ipătescu, jud. Mureș, înscris în C.F. nr. 58090, sub nr. cad. 58090, provenit din C.F. 3449 A+130.

3. Imobilul care face obiectul vânzării, este proprietate privată a Municipiului Sighișoara și este înregistrat în evidențele contabile sub nr. de inventar 5.2.046 și valoare de inventar 5.004,82 lei.

TIPUL LICITAȚIEI

4. Vânzarea imobilului se face prin licitație publică cu ofertă în plic închis.

PREȚUL MINIM DE PORNIRE AL LICITAȚIEI

5. Prețul minim de pornire a licitației a fost stabilit în conformitate cu prevederile art. 363 alin. (6) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, și cu prevederile Regulamentului de vânzare a bunurilor imobile aparținând domeniului privat al Municipiului Sighișoara, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local Sighișoara nr. 181 din 26 august 2021, la valoarea de **5.868,00 lei**.

PREȚUL DE ACHIZIȚIE AL DOCUMENTAȚIEI DE LICITAȚIE

6. Contravaloare documentației de licitație, respectiv a Caietului de sarcini și a Instrucțiunilor pentru ofertanți, se ridică la valoarea de 50 lei.

7. Obținerea documentației de licitație se face în baza unei cereri transmise și înregistrate la Municipiul Sighișoara.

8. Municipiul Sighișoara va pune la dispoziția oricărei persoane interesate, care a înaintat o solicitare în acest sens, un exemplar din documentația de vânzare, pe suport hârtie și/sau pe suport magnetic, conform opțiunii exprimate de solicitant, la prețul stabilit în documentația de licitație.

9. Documentația de licitație se va pune la dispoziția persoanei interesate cât mai repede posibil, într-o perioadă care nu trebuie să depășească 2 zile lucrătoare de la primirea unei solicitări din partea acesteia, după achitarea prețului stabilit în acest sens.

10. Persoana interesată are obligația de a depune diligențele necesare, astfel încât respectarea de către autoritatea contractantă a perioadei prevăzute la pct. 9., să nu conducă la situația în care documentația de licitație să fie pusă la dispoziția solicitantului cu mai puțin de 5 zile lucrătoare înainte de data-limită pentru depunerea ofertelor, menționată în anunțul licitației.

11. Contravaloarea documentației de licitație se poate achita prin una din următoarele modalități:

- transfer în contul RO41TREZ47821160250XXXXX al Municipiului Sighișoara, CUI 5669309, deschis la Trezoreria Sighișoara;
- plata în numerar la casieriile Municipiului Sighișoara.

Atenție! *Contravaloarea documentației de licitație nu se restituie.*

12. Persoana interesată are dreptul de a solicita clarificări privind documentația de licitație.

13. Vânzătorul 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.

14. Municipiul Sighișoara are obligația de a transmite răspunsurile însoțite de întrebările aferente către toate persoanele interesate care au obținut, în condițiile prezentei secțiuni, documentația de licitație, luând măsuri pentru a nu dezvălui identitatea celui care a solicitat clarificările respective, cu cel puțin 5 zile lucrătoare înainte de data-limită pentru depunerea ofertelor.

15. În cazul în care solicitarea de clarificare nu a fost transmisă în timp util, punând astfel autoritatea contractantă în imposibilitatea de a respecta termenul prevăzut la pct. anterior, aceasta din urmă are totuși obligația de a răspunde la solicitarea de clarificare în măsura în care perioada necesară pentru elaborarea și transmiterea răspunsului face posibilă primirea acestuia de către persoanele interesate înainte de data-limită de depunere a ofertelor.

CUANTUMUL ȘI MODALITĂȚILE DE PLATĂ/CONSTITUIRE A TAXELOR ȘI GARANȚILOR

16. Taxa de participare la licitație se ridică la valoarea de 58,68 lei și poate fi achitată prin una din următoarele modalități:

- transferul sumei în contul RO41TREZ47821160250XXXXX al Municipiului Sighișoara, CUI 5669309, deschis la Trezoreria Sighișoara, având înscris la explicații: „*Taxă de participare la licitație vânzare teren*”;
- plata în numerar la casieriile Municipiului Sighișoara, având înscris la explicații pe chitanță: „*Taxă de participare la licitație vânzare teren*”.

Atenție! *Suma reprezentând taxă de participare nu se restituie.*

17. Garanția de participare la licitație este în sumă de 586,80 lei și se poate constitui prin una din următoarele modalități:

- transferarea sumei în contul RO57TREZ4785006XXX000048 al Municipiului Sighișoara, CUI 5669309, deschis la Trezoreria Sighișoara, având înscris la explicații: „*Garanție participare la licitație vânzare teren*”.
- plata în numerar la casieriile Municipiului Sighișoara, având înscris la explicații pe chitanță: „*Garanție participare la licitație vânzare teren*”.

18. Garanția de participare la licitație se reține de vânzător în cazul în care ofertantul stabilit câștigător nu încheie contractul de vânzare - cumpărare în termen de 20 de zile de la comunicarea adjudecării.

19. Garanția de participare depusă de ofertantul câștigător va fi reținută de către vânzător și se consideră avans din prețul de vânzare datorat de către cumpărător.

20. Garanția de participare va fi restituită de către vânzător tuturor ofertanților necâștigători în termen de 7 zile de la semnarea contractului între ofertantul câștigător și vânzător, în baza unei solicitări scrise, depusă la sediul vânzătorului.

21. Garanția de participare se pierde în cazul în care ofertantul își retrage oferta în perioada de valabilitate a acesteia sau, în cazul în care, fiind declarat câștigător al licitației, nu semnează din culpa sa contractul de vânzare - cumpărare.

CONDITII DE PARTICIPARE LA LICITAȚIE, CONDIȚII DE ELIGIBILITATE A OFERTANȚILOR

22. Orice persoană fizică sau juridică, română sau străină, are dreptul de a participa la licitația organizată în vederea vânzării unui imobil aflat în proprietatea privată a municipiului Sighișoara, cu obligativitatea îndeplinirii următoarelor condiții:

- a) a achitat toate taxele privind participarea la licitație, inclusiv garanția de participare;
- b) a depus oferta potrivit celor specificate în documentația de vânzare prin licitație, în termenul stabilit în anunțul licitației;
- c) face dovada îndeplinirii condițiilor privind plata la zi a contribuțiilor datorate față de bugetul local și față de bugetul consolidat al statului;
- d) nu este în stare de insolvență, faliment sau lichidare.

23. Nu are dreptul să participe la licitație persoana care a fost desemnată câștigătoare la o licitație publică anterioară privind bunurile Municipiului Sighișoara 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 a licitației. Verificările în acest sens, vor fi întreprinse de către Serviciul Evidența Patrimoniului și Fond Locativ la primirea fiecărei cereri de cumpărare a documentației de atribuire a contractului de vânzare, rezultatul acestora, în cazul în care se constată că solicitantul se află în situația descrisă anterior, fiindu-i adus la cunoștință, în scris, ca răspuns la cerere.

24. Va fi exclus din procedura pentru vânzare orice ofertant care se află în oricare dintre următoarele situații:

- a) este insolubil sau în stare de faliment ori lichidare, afacerile îi sunt administrate de un judecător sindic sau activitățile sale comerciale sunt suspendate;
- b) face obiectul procedurii legale pentru declararea sa în una din situațiile de la punctul a).
- c) nu și-a îndeplinit obligațiile de plată a impozitelor și taxelor către bugetul local sau către bugetul consolidat al statului;
- d) a furnizat informații false în documentele de calificare;
- e) a comis o greșeală gravă în materie profesională, pe care vânzătorul o poate invoca aducând ca dovadă orice mijloc de probă pe care îl are la dispoziție (existența unei condamnări, în ultimii 3 ani, prin hotărârea definitivă a unei instanțe judecătorești pentru o faptă care a adus atingere eticii profesionale sau pentru comiterea unei greșeli în materie profesională, existența unei condamnări, în ultimii 5 ani, prin hotărârea definitivă a unei instanțe judecătorești, pentru participarea la activități ale unei organizații criminale, pentru corupție, fraudă și/sau spălare de bani, etc);

f) nu a achitat contravaloarea taxei de participare la licitație, a garanției de participare sau a documentației de participare la licitație;

g) oferta sa nu respectă în totalitate cerințele prevăzute în documentația de participare la licitație, nu a depus toate documentele solicitate de organizatorul licitației, fie acestea au termenele de valabilitate peste cele stabilite în cadrul documentației/legii, fie nu sunt semnate, numerotate, ștampilate sau nu poartă mențiunea conformității cu originalul, în cazul și în forma în care aceste cerințe sunt menționate în documentație;

h) oferta este depusă după termenul stabilit în anunțul licitației;

i) prețul oferit este mai mic decât prețul minim de pornire stabilit și aprobat prin hotărâre de consiliu.

j) se află în situația prevăzută la pct. 23. din prezentele Instrucțiuni.

25. Este considerat eligibil și având oferta valabilă, orice ofertant care îndeplinește condițiile de participare la licitație, astfel cum sunt prezentate la pct. 22. – 24. din prezentele Instrucțiuni, și care face dovada îndeplinirii condițiilor privind întocmirea, transmiterea și conținutul ofertei, prezentate la pct. 26. și pct. 27. din prezentele Instrucțiuni.

LISTA DOCUMENTELOR OBLIGATORII A FI DEPUSE PENTRU PARTICIPAREA LA LICITAȚIE, MODUL DE ÎNTOCMIRE ȘI PREZENTARE, PRECUM ȘI MODUL ȘI LOCUL DE DEPUNERE ȘI ÎNREGISTRARE A OFERTELOR

26. Reguli privind întocmirea și transmiterea ofertei

(1) Fiecare dintre ofertanți are obligația de a elabora oferta în conformitate cu prevederile documentației de licitație.

(2) Ofertele se redactează în limba română.

(3) Ofertele se depun la sediul Municipiului Sighișoara – Compartimentul Registratură și Arhivă conform anunțului de vânzare prin licitație, în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, cu adresă de înaintare (model regăsit în Anexa nr. 5 la prezentele instrucțiuni).

(4) Ofertele se înregistrează în ordinea primirii lor, precizându-se data și ora depunerii.

(6) Oferta va fi depusă într-un singur exemplar.

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

(8) Oferta are caracter obligatoriu din punct de vedere al conținutului, pe toată perioada de derulare a procedurii de vânzare prin licitație.

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

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

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

(12) Conținutul ofertelor va rămâne confidențial până la data stabilită pentru deschiderea acestora, Municipiul Sighișoara urmând a lua cunoștință de conținutul respectivelor oferte numai după această dată.

27. Conținutul ofertelor

(1) Plicul exterior va conține:

A. În cazul ofertantului persoană juridică:

a) Fișa cu informații privind ofertantul – original (F1 – Anexa nr. 1);

b) Declarația de participare – original (F2 – Anexa nr. 2);

c) Acte doveditoare privind calitățile și capacitățile ofertantului:

- Certificat de înregistrare, emis de Oficiul Registrului Comerțului – copie;

- Certificat constatator, emis de Oficiul Registrului Comerțului, eliberat cu cel mult 30 de zile înainte de data deschiderii ofertelor – copie, din care să rezulte: obiectul de activitate; ofertantul nu este în faliment; ofertantul nu are activitatea suspendată voluntar sau ca urmare a retragerii dreptului de a desfășura activități economice; sediul social; administratorul oferantului.

- Statutul și actul constitutiv, cu actele adiționale semnificative – copie;

- Declarație pe propria răspundere a reprezentantului legal al ofertantului că nu se află în dizolvare, insolvență, faliment sau lichidare – original (F3 – Anexa nr. 3), însoțită de copia dovezii privind calitatea de reprezentant legal al ofertantului și de copia actului său de identitate;
- Împuternicire acordată persoanei care reprezintă ofertantul în cadrul procedurii de licitație publică – original, însoțită de copia actului său de identitate (dacă este cazul);
- Certificat de atestare fiscală, eliberat de ANAF, care să ateste că ofertantul persoană juridică nu are datorii față de bugetul de stat, valabil la data deschiderii ofertelor – original;
- Cazier fiscal, eliberat de ANAF, care să ateste că persoana nu are înscrise infracțiuni de evaziune fiscală, valabil la data deschiderii ofertelor – original sau copie legalizată;
- Certificat/adeverință privind plata taxelor și impozitelor locale pe care le datorează unității administrative-teritoriale unde își are sediul, care să ateste că persoana juridică nu are datorii, valabil la data deschiderii ofertelor – original sau copie legalizată;

d) dovada achitării taxei de participare la licitație și contravalorii documentației de licitație;

e) dovada depunerii garanției de participare la licitație.

B. În cazul ofertantului persoană fizică:

a) Fișa cu informații privind ofertantul – original (F1 – Anexa nr. 1);

b) Declarația de participare – original (F2 – Anexa nr. 2);

c) Acte doveditoare privind calitățile și capacitățile ofertantului:

- act de identitate – copie;

- cazier judiciar care să ateste lipsa sancțiunilor penale pentru săvârșirea următoarelor fapte: gestiune frauduloasă, abuz de încredere, fals, înșelăciune și delapidare, eliberat cu cel mult 30 de zile înainte de data deschiderii ofertelor – copie;

- împuternicire acordată persoanei care reprezintă ofertantul în cadrul procedurii de licitație publică – original, însoțită de copia actului său de identitate (dacă este cazul);

- certificat de atestare fiscal, eliberat de ANAF, care să ateste că ofertantul nu are datorii față de bugetul de stat, valabil la data deschiderii ofertelor – original;

- certificat/adeverință privind plata taxelor și impozitelor locale pe care le datorează unității administrative-teritoriale unde își are domiciliul, care să ateste că persoana fizică nu are datorii, valabil la data deschiderii ofertelor – original;

d) dovada achitării taxei de participare la licitație și contravaloarea documentației de licitație;

e) dovada depunerii garanției de participare la licitație.

(2) Toate documentele depuse în copie, se vor semna pentru conformitate, olograf, de către ofertant.

(3) În cazul în care ofertantul este persoană juridică/fizică străină, toate documentele menționate la subpct. (1) A. se vor depune traduse, după caz, în limba română de un traducător autorizat.

(4) Pe plicul exterior se va indica obiectul vânzării pentru care a fost depusă oferta: „*Licitație publică pentru vânzarea imobilului de natura teren intravilan împrejmuit, având categoria de folosință curți - construcții, în suprafață de 75 mp., situat în Sighișoara, str. Ana Ipătescu, jud. Mureș, înscris în C.F. nr. 58090, sub nr. cad. 58090.*”

(5) Plicul interior, care conține oferta propriu-zisă, va avea înscris pe el numele/denumirea ofertantului, precum și domiciliul/sediul social al acestuia.

(6) Oferta se depune într-un singur exemplar și cuprinde prețul de vânzare oferit (F4 – Anexa nr. 4) – original.

(7) Formularele vor fi semnate de către ofertant și completate fără îngroșări, ștersături sau modificări.

CRITERIUL DE SELECTIE A OFERTELOR

28. Criteriul de selecție a ofertelor este cel mai mare preț oferit.

DESFĂȘURAREA PROCEDURII LICITAȚIEI: CONDIȚII ȘI MOD DE DESFĂȘURARE, MODALITATE DE ADJUDECARE, DESEMNAREA CÂȘTIGĂTORULUI, SOLUȚIONAREA CONTESTAȚIILOR, ANULAREA PROCEDURII

29. Condiții de desfășurare a licitației

(1) Procedura de licitație se poate desfășura numai dacă în urma publicării anunțului de licitație în vederea vânzării au fost depuse cel puțin două oferte valabile.

(2) În cazul în care, în cadrul celei de-a doua etape a procedurii de vânzare prin licitație publică nu se depune nicio ofertă valabilă, vânzătorul anulează procedura de licitație.

(3) Pentru cea de-a doua licitație va fi păstrată documentația aprobată pentru prima etapă a licitației.

(4) Cea de-a doua etapă a licitației se organizează în aceleași condiții ca și prima etapă.

(5) În cazul în care la data desfășurării celei de-a doua etape a licitației, documentele care atestă îndeplinirea condițiilor privind plata la zi a contribuțiilor datorate față de bugetul local și față de bugetul consolidat al statului (certificatul de atestare fiscal, eliberat de ANAF, și certificatul/adeverința privind plata taxelor și impozitelor locale) sunt ieșite din termenul de valabilitate, ofertantul va prezenta comisiei, în cadrul ședinței, alte documente care să fie valabile.

30. Licitația se va desfășura potrivit procedurii prezentate mai jos:

(1) Comisia de evaluare a ofertelor se întrunește în urma convocării realizate de către secretarul comisiei la solicitarea președintelui de comisie.

(2) Serviciul Evidența Patrimoniului și Fond Locativ din cadrul Municipiului Sighișoara predă plicurile sigilate, conținând ofertele depuse, către secretarul comisiei de evaluare a ofertelor, în ziua fixată pentru deschiderea lor, astfel cum este prevăzută în anunțul licitației.

(3) La ședința organizată pentru vânzarea prin licitație publică participă membrii comisiei de analiză și evaluare a ofertelor, precum și ofertanții/reprezentanții ofertanților.

(4) Ședința organizată pentru vânzarea prin licitație este condusă de președintele comisiei de evaluare sau, în cazul în care acesta lipsește, de supleantul său.

(5) În ziua și la ora anunțată pentru desfășurarea licitației, președintele comisiei, în deschiderea ședinței, menționează hotărârea de consiliu în baza căreia a fost organizată licitația, prezintă membrii comisiei, dă citire listei ofertelor depuse și confirmă prezența ofertanților/reprezentanților ofertanților, prezintă modul de desfășurare al licitației și constată îndeplinirea/neîndeplinirea condițiilor legale de desfășurare.

(6) În cazul în care se constată îndeplinirea condițiilor legale de desfășurare, se trece la deschiderea plicurilor exterioare ale ofertelor în ședință publică.

(7) După analizarea documentelor conținute în plicurile exterioare, comisia elimină ofertele care nu sunt conforme cu specificațiile prevăzute în documentația licitației, iar secretarul comisiei întocmește procesul-verbal în care se va preciza rezultatul analizei, menționând și:

- a) ofertele care au fost depuse în termenul prevăzut în anunțul licitației;
- b) ofertele care au fost depuse în afara termenului prevăzut în anunțul licitației;
- c) ofertele care au fost calificate potrivit criteriilor prevăzute în documentația de licitație;
- d) ofertele care nu au îndeplinit criteriile prevăzute în documentația de licitație și au fost, prin urmare, respinse;
- e) orice clarificări care au fost aduse de ofertanți asupra ofertelor depuse de ei și solicitate de comisia de evaluare.

(8) Pentru continuarea desfășurării licitației, este necesar ca, după deschiderea plicurilor exterioare, cel puțin 2 (două) oferte să întrunească condițiile de valabilitate prevăzute în prezentele Instrucțiuni. În caz contrar, procedura de licitație se anulează și se va organiza o nouă licitație, conform prevederilor legale aplicabile.

(9) Deschiderea plicurilor interioare ale ofertelor se face numai după semnarea procesului verbal prevăzut la subpct. (7), de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanți/reprezentanții ofertanților. În cazul în care unul sau mai mulți ofertanți/reprezentanți ai ofertanților refuză semnarea

procesului verbal, comisia consemnează acest fapt, precum și motivele invocate de ofertant, în procesul verbal.

(10) În situația în care există cel puțin două oferte care îndeplinesc criteriile de valabilitate prevăzute în documentația de vânzare, acestea sunt considerate și declarate oferte valabile. Președintele comisiei anunță prețul minim de pornire al licitației, precum și prețurile înscrise în plicul interior al ofertelor declarate valabile.

(11) Determinarea ofertei câștigătoare, dintre cele declarate valabile, se face pe baza comparării ofertelor financiare, respectiv va fi declarată câștigătoare oferta cu cel mai mare preț oferit.

(12) Departajarea ofertanților clasați pe primul loc și care au același nivel al prețului declarat, se face în urma depunerii, în cadrul aceleiași ședințe, a unei noi oferte financiare, în plic sigilat. Noile oferte financiare vor fi confruntate, până la adjudecare, dacă este cazul. Formularul de ofertă financiară depusă în vederea departajării, se va înmâna ofertanților, în cadrul ședinței de licitație.

(13) În urma analizării plicurilor interioare, secretarul comisiei întocmește un proces-verbal, în care vor fi menționate:

- ofertele declarate valabile;
- ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate și motivele excluderii acestor oferte de la procedura licitației;
- ofertantul câștigător și valoarea prețului oferit de acesta;
- ofertanții declarați necâștigători în urma confruntării ofertelor.

Procesul verbal se semnează de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanți/reprezentanții ofertanților. În cazul în care unul sau mai mulți ofertanți/reprezentanți ai ofertanților refuză semnarea procesului verbal, comisia consemnează acest fapt, precum și motivele invocate de ofertant, în procesul verbal.

(14) În baza procesului verbal întocmit în urma analizării plicurilor interioare, secretarul comisiei redactează, în termen de 1 zi lucrătoare, un raport, semnat de toți membrii comisiei. Raportul se redactează în 3 (trei) exemplare originale, care se înregistrează la Municipiul Sighișoara.

(15) În termen de 3 zile lucrătoare de la primirea raportului comisiei de evaluare, Municipiul Sighișoara informează, în scris și cu confirmare de primire, ofertantul declarat câștigător, precum și ofertanții a căror oferte nu au fost declarate câștigătoare sau au fost excluse, invocând și motivele care au condus la acestea.

(16) Procesele verbale împreună cu un exemplar din raport, antemenționate, se păstrează la dosarul licitației. Celălalt exemplar din raportul procedurii se depune, împreună cu celelalte documente necesare, la notar, în vederea întocmirii, în formă autentică, a contractului de vânzare-cumpărare.

31. Formularea și soluționarea contestațiilor

(1) Oricare dintre ofertanții la procedura de licitație poate formula contestație, dacă se consideră vătămată prin modul în care au fost evaluate documentele de participare și/sau s-a desfășurat licitația.

(2) Contestația se formulează în scris și se înregistrează la Compartimentul Registratură și Arhivă din cadrul Municipiului Sighișoara, în termen de 5 zile lucrătoare de la data comunicării prevăzute la pct. 30. (15).

(3) Contestația va conține următoarele elemente:

- a) numele, domiciliul sau adresa de corespondență și datele de contact (nr. de telefon, adresă de e-mail) ale contestatorului persoană fizică;
- b) denumirea, sediul, codul unic de înregistrare, nr. de înregistrare la Registrul Comerțului, administratorul/administratorii, persoana împuternicită să reprezinte societatea și calitatea acestora, date de contact (nr. de telefon, adresă de e-mail) ale contestatorului persoană juridică.
- c) obiectul contestației;
- d) motivarea în fapt și în drept a contestației;
- e) mijloacele de probă pe care se sprijină contestația;
- f) numele și semnătura persoanei care a formulat contestația.

(4) Contestația va fi soluționată de comisia numită în acest scop, în termen de 72 de ore de la înregistrare, prin admitere sau, după caz, prin respingerea ei.

(5) Comisia se va pronunța motivat asupra contestației, printr-un proces-verbal, și va înainta un raport al ședinței, în termen de 1 zi lucrătoare, spre aducere la cunoștință primarului municipiului Sighișoara.

(6) În cazul în care contestația este fondată, comisia va revoca raportul licitației și va desemna alt câștigător sau va anula procedura de licitație, după caz.

(7) După luarea la cunoștință de către primar a conținutului raportului, constatările comisiei vor fi comunicate contestatorului și tuturor ofertanților, în termen de maxim 2 zile lucrătoare de la data aducerii la cunoștință.

(8) În cazul în care comisia de soluționare a contestațiilor desemnează un alt câștigător ca urmare a admiterii contestației, procesul verbal al ședinței reprezintă actul de adjudecare a licitației.

(9) În cazul în care se decide anularea procedurii licitației, se va proceda la reluarea procedurii de vânzare prin licitație.

32. Anularea procedurii de vânzare prin licitație

(1) Prin excepție de la prevederile pct. 30. (8), vânzătorul are dreptul de a anula procedura pentru vânzare în situația în care se constată abateri grave de la prevederile legale care afectează procedura de licitație sau fac imposibilă încheierea contractului.

(2) În sensul prevederilor anterioare, procedura de licitație se consideră afectată în cazul în care sunt îndeplinite în mod cumulativ următoarele condiții:

- a) în cadrul documentației de licitație și/sau în modul de aplicare a procedurii de licitație se constată erori sau omisiuni care au ca efect încălcarea principiilor prevăzute în preambulul prezentelor Instrucțiuni;
- b) vânzătorul se află în imposibilitatea de a adopta măsuri corective, fără ca acestea să conducă, la rândul lor, la încălcarea principiilor prevăzute în preambulul prezentelor Instrucțiuni;

(3) Procedura licitației se anulează și în următoarele situații:

- a) în cazul în care, după anularea primei etape a licitației (când nu au fost depuse minim 2 oferte eligibile), la reluarea licitației nu a fost depusă nicio ofertă valabilă;
- b) în cazul existenței/ivirii de circumstanțe excepționale care afectează procedura de vânzare prin licitație sau din cauza cărora este imposibilă încheierea contractului. În această situație singura obligație a organizatorului licitației este aceea de a restitui garanția de participare la licitație.
- c) ofertantul câștigător își revocă oferta sau refuză încheierea contractului de vânzare-cumpărare. Revocarea ofertei sau refuzul încheierii contractului de vânzare-cumpărare se va aduce la cunoștința Municipiului Sighișoara în scris.

(4) Municipiul Sighișoara are obligația de a comunica, în scris, tuturor participanților la procedura de licitație, în cel mult 3 zile lucrătoare de la data anulării, atât încetarea obligațiilor pe care aceștia și le-au creat prin depunerea ofertelor, cât și motivul concret care a determinat decizia de anulare.

FORMULARE

33. Formularele necesare a fi completate și depuse în cadrul ofertei, pe lângă celelalte documente prevăzute la pct. 27. (2) și (7):

- a) F1: Fișa cu informații privind ofertantul – Anexa nr. 1;
- b) F2: Declarația de participare – Anexa nr. 2;
- c) F3: Declarație pe propria răspundere a reprezententului legal al ofertantului că nu se află în dizolvare, insolvență, faliment sau lichidare – Anexa nr. 3;
- d) F4: Oferta financiară – Anexa nr. 4;
- e) Model Adresă de înaintare a ofertei – Anexa nr. 5.

ALTE INFORMAȚII:

Prevederile prezentelor Instrucțiuni se completează cu prevederile Regulamentului de vânzare a bunurilor imobile aparținând domeniului privat al Municipiului Sighișoara, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local Sighișoara nr. 181 din 26 august 2021.



FIȘĂ CU INFORMAȚII PRIVIND OFERTANTUL

1. Denumire:
2. Cod fiscal/CNP:
3. Cont bancar nr. _____, deschis la
4. Adresa sediului central/domiciliu:
5. Web site/e-mail: /
- Telefon/fax: /
6. Certificat de înmatriculare/înregistrare (număr, dată, loc de înmatriculare/înregistrare):
.....
7. Obiect de activitate, pe domenii (în conformitate cu prevederile din statutul propriu):
.....
.....
.....
8. Birourile filialelor/sucursalelor locale, dacă este cazul (adrese complete, telefon/fax, certificate de înmatriculare/înregistrare):
.....
.....
9. Principala piață a afacerilor:
10. Cifra de afaceri pe ultimii trei ani:

Anul	Cifra de afaceri anuală (la 31.12.)
	- lei -
1. Anul _____	
2. Anul _____	
3. Anul _____	
Medie anuală:	

Subsemnatul declar că informațiile furnizate sunt complete și corecte în fiecare detaliu și înțeleg ca autoritatea contractantă are dreptul de a solicita, în scopul verificării și confirmării declarațiilor, orice documente doveditoare de care dispun.

Înțeleg ca, în cazul în care aceasta declarație nu este conformă cu realitatea, sunt pasibil de încălcarea prevederilor legislației penale privind falsul în declarații.

Data completării:

(Nume, prenume)

(Funcție)

(Semnătura autorizată și ștampila)

DECLARAȚIE DE PARTICIPARE

la procedura de vânzare prin licitație publică a imobilului de natură teren intravilan împrejmuit, având categoria de folosință curți - construcții, în suprafață de 75 mp., situat în Sighișoara, str. Ana Ipătescu, jud. Mureș, înscris în C.F. nr. 58090, sub nr. cad. 58090, provenit din C.F. 3449 A+130

Către,
MUNICIPIUL SIGHIȘOARA

Prin prezenta,

Noi, _____

Ne manifestăm intenția fermă de participare la licitația, organizată în ședință publică de către Municipiul Sighișoara, în vederea vânzării imobilului de natură teren intravilan împrejmuit, având categoria de folosință curți - construcții, în suprafață de 75 mp., situat în Sighișoara, str. Ana Ipătescu, jud. Mureș, înscris în C.F. nr. 58090, sub nr. cad. 58090, provenit din C.F. 3449 A+130.

Am luat la cunoștință de condițiile de participare la licitație, condițiile respingerii candidaturii, condițiile de pierdere a garanției de participare la licitație prevăzute în documentația de licitație și ne asumăm responsabilitatea pierderii lor în condițiile stabilite.

Oferta noastră este valabilă pe parcursul procesului de licitare în vederea vânzării imobilului de natură teren intravilan împrejmuit, având categoria de folosință curți - construcții, în suprafață de 75 mp., situat în Sighișoara, str. Ana Ipătescu, jud. Mureș, înscris în C.F. nr. 58090, sub nr. cad. 58090, provenit din C.F. 3449 A+130, în condițiile în care Consiliul Local al Municipiului Sighișoara nu decide altfel.

Persoana/persoanele care va/vor participa pentru deschiderea ședinței publice de prezentare a ofertelor și pentru semnarea actelor încheiate cu această ocazie, la locul, data și ora indicate de dumneavoastră, în anunțul licitației, este/sunt:

....., în calitate de
....., în calitate de

Data,

Ofertant,

L.S.

DECLARAȚIE PE PROPRIA RĂSPUNDERE PRIVIND ELIGIBILITATEA

Subsemnata/subsemnatul _____, reprezentant/imputernicit al _____ cu sediul/domiciliul în _____, în calitate de ofertant la licitația publică organizată, de către Municipiul Sighișoara, în vederea vânzării imobilului de natură teren intravilan împrejmuit, având categoria de folosință curți - construcții, în suprafață de 75 mp., situat în Sighișoara, str. Ana Ipătescu, jud. Mureș, înscris în C.F. nr. 58090, sub nr. cad. 58090, provenit din C.F. 3449 A+I30,

declar pe propria răspundere, sub sancțiunea excluderii din procedură și a sancțiunilor aplicate faptei de fals în acte publice, următoarele:

- Ofertantul nu se află în stare de faliment ca urmare a unei hotărâri pronunțate de judecătorul sindic;

- Ofertantul și-a îndeplinit obligațiile de plată a impozitelor, taxelor și contribuțiilor de asigurări sociale către bugetele componente ale bugetului general consolidat, în conformitate cu prevederile legale în vigoare;

- În ultimii 2 ani, ofertantul nu a avut cazuri de îndeplinire în mod defectuos a obligațiilor contractuale, din cauze imputabile societății, nu a produs și nici nu e pe cale să producă grave prejudicii partenerilor de afaceri;

- Nu am fost condamnat, în ultimii 3 ani, prin hotărârea definitivă a unei instanțe judecătorești pentru o faptă care a adus atingere eticii profesionale sau pentru comiterea unei greșeli în materie profesională;

- În ultimii 5 ani nu am fost condamnat, prin hotărârea definitivă a unei instanțe judecătorești, pentru participarea la activități ale unei organizații criminale, pentru corupție, fraudă și/sau spălare de bani;

- La prezenta procedură nu particip în două sau mai multe asocieri de operatori economici, nici nu depun ofertă individuală și o altă ofertă comună;

- Informațiile prezentate în cadrul ofertei pentru cumpărarea imobilului mai sus menționat, în scopul demonstrării îndeplinirii criteriilor de calificare și selecție, sunt reale, complete și corecte în fiecare detaliu și înțeleg ca autoritatea contractantă are dreptul de a solicita, în scopul verificării și confirmării declarațiilor orice documente doveditoare de care dispunem.

- Înțeleg că, în cazul în care această declarație nu este conformă cu realitatea, sunt pasibil/pasibilă de încălcarea prevederilor legislației penale privind falsul în declarații.

Prezenta declarație este valabilă pentru o durată de 90 (nouăzeci) zile de la depunere.

Data

(Nume, prenume)

(Funcție)

(Semnătura autorizată și ștampila)

FORMULAR DE OFERTĂ

Către
Municipiul Sighișoara,
cu sediul în municipiul Sighișoara, Piața Muzeului, nr. 7,
telefon 0265/771280, fax 0265/771019, codul fiscal nr. 5669309

Domnilor/doamnelor,

1. Examinând documentația de atribuire aprobată pentru vânzarea prin licitație publică imobilul de natură teren intravilan împrejmuit, având categoria de folosință curți - construcții, în suprafață de 75 mp., situat în Sighișoara, str. Ana Ipătescu, jud. Mureș, înscris în C.F. nr. 58090, sub nr. cad. 58090, provenit din C.F. 3449 A+130, subsemnata/ul, reprezentant al ofertantului vă aduc la cunoștință oferta noastră privind valoarea prețului oferit pentru cumpărarea imobilului mai sus menționat, de lei.

2. Ne angajăm să menținem această ofertă valabilă de la depunerea prezentei, până la semnarea contractului de vânzare – cumpărare, dar nu mai puțin de 90 de zile, ea va rămâne obligatorie pentru noi și poate fi acceptată oricând înainte de expirarea perioadei de valabilitate.

3. Menționăm că am luat cunoștință de prevederile documentației de licitație în vederea vânzării și ne angajăm ca, în cazul în care oferta noastră este stabilită câștigătoare, să respectăm condițiile impuse prin aceasta.

4. Ne angajăm ca, în cazul în care oferta noastră este stabilită câștigătoare, să realizăm acțiunile astfel cum sunt prevăzute în documentația de licitație.

5. Precizăm faptul că informațiile din cuprinsul documentelor care alcătuiesc oferta de eligibilitate și oferta financiară sunt confidențiale, clasificate sau sunt protejate de un drept de proprietate intelectuală.

Data ____ / ____ / ____

_____, în calitate de _____, legal autorizat să semnez
(numele și semnatura)

oferta pentru și în numele _____
(denumirea/numele ofertantului)

ADRESĂ DE ÎNAINȚARE

- model -

Către:

Municipiul Sighișoara,
cu sediul în municipiul Sighișoara, Piața Muzeului, nr. 7,
telefon 0265/771280, fax 0265/771019, codul fiscal nr. 5669309

Urmare a anunțului de licitație publicat în Monitorul Oficial nr. /cotidianul /pe site-ul Municipiului Sighișoara, din data de, privind vânzarea prin licitație publică imobilul de natură teren intravilan împrejmuit, având categoria de folosință curți - construcții, în suprafață de 75 mp., situat în Sighișoara, str. Ana Ipătescu, jud. Mureș, înscris în C.F. nr. 58090, sub nr. cad. 58090, provenit din C.F. 3449 A+130;

noi, vă transmitem alăturat plicul sigilat și marcat în mod vizibil, conținând, conform prevederilor documentației de licitație:

- a) oferta de eligibilitate;
- b) plicul interior cuprinzând oferta financiară.

Avem speranța că oferta noastră este corespunzătoare și va satisface cerințele cuprinse în documentația de licitație în vederea vânzării imobilul sus menționat.

Cu stimă,

Ofertant,

.....
(semnatura autorizată)