



HOTĂRÂREA

nr.446 din 26.10.2023

privind aprobarea vânzării prin licitație publică a imobilului în suprafață de 300,01 mp, înscris în CF nr. 60143-C1-U43, aparținând domeniului privat al municipiului Deva, situat în municipiul Deva, b-dul 1 Decembrie 1918, nr. 13, județul Hunedoara

Analizând temeiurile juridice, respectiv:

Legea nr.422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

Art.108 lit."e", art.129 alin.2 lit."c", alin.6 lit."b", art.363 și art.334-346 din Ordonanța de urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

Ținând cont de:

Adresa nr.1185/26.07.2023, înregistrată la Primăria municipiului Deva sub nr.78408/27.07.2023, prin care Statul Român, prin Direcția Județeană pentru Cultură Hunedoara, face cunoscut faptul că nu își exercită dreptul de preempțiune asupra imobilului din municipiul Deva, b-dul 1 Decembrie 1918, nr.13, județul Hunedoara, înscris în CF nr.60143-C1-U43, unitate individuală de tip „Pod”, transferând dreptul de preempțiune către autoritățile publice locale,

Adresa nr.16160/27.07.2023, înregistrată la Primăria municipiului Deva sub nr.79505/31.07.2023, prin care Județul Hunedoara, prin Consiliul Județean Hunedoara, comunică neexercitarea dreptului de preempțiune asupra imobilului în suprafață de 300,01 mp, înscris în CF nr.60143-C1-U43, situat în municipiul Deva, b-dul 1 Decembrie 1918, nr.13, județul Hunedoara,

Luând act de:

Proiectul de hotărâre nr.375/2023, Referatul de aprobare nr.375/2023 prezentat de Primarul municipiului Deva, domnul Nicolae - Florin Oancea, din care reiese necesitatea și oportunitatea adoptării unei hotărâri privind aprobarea vânzării prin licitație publică a imobilului în suprafață de 300,01 mp, înscris în CF nr.60143-C1-U43, aparținând domeniului privat al municipiului Deva, situat în municipiul Deva, b-dul 1 Decembrie 1918, nr.13, județul Hunedoara,

Raportul Serviciului administrarea domeniului public și privat nr.109524/20.10.2023,

Avizul Comisiei pentru administrație publică locală, juridică, apărarea ordinii publice, respectarea drepturilor și a libertăților cetățenilor, agricultură nr.1310/82281/25.10.2023, avizul Comisiei de studii, prognoze economico-sociale, buget-finanțe nr.1013/82285/25.10.2023, precum și de avizul Comisiei de organizare și dezvoltare urbanistică, administrarea domeniului public și privat al municipiului, realizarea lucrărilor publice, conservarea monumentelor istorice și de arhitectură nr.1163/82282/25.10.2023,

În temeiul prevederilor art. 139 alin. (2) coroborat cu art. 196 alin. (1) lit. a) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI DEVA
întrunit în ședință ordinară, adoptă prezenta hotărâre:

Art.1. - Își însușește Raportul de evaluare nr.52040/15.05.2023, privind prețul de pornire a licitației publice pentru vânzarea imobilului în suprafață de 300,01 mp, înscris în CF nr.60143-C1-U43, situat în municipiul Deva, b-dul 1 Decembrie 1918, nr.13, județul Hunedoara, întocmit de către societatea comercială GAMA EVAL INVEST S.R.L., prin expert evaluator domnul Șendroni Mihai, membru ANEVAR, prezentat în Anexa nr.1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2. - Aprobă vânzarea prin licitație publică a imobilului în suprafață de 300,01 mp, înscris în CF nr.60143-C1-U43, domeniul privat al municipiului Deva, situat în municipiul Deva, b-dul 1 Decembrie 1918, nr.13, județul Hunedoara.

Art.3. - Prețul de pornire a licitației publice privind vânzarea imobilului menționat la art.2 din prezenta hotărâre este de 30.411,00 lei, la care se adaugă TVA.

Art.4. - La prețul de vânzare al imobilului se adaugă și suma de 1.100 lei, reprezentând contravaloarea serviciilor de evaluare.

Art.5. - Aprobă Studiul de oportunitate prezentat în Anexa nr.2, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.6. - Aprobă Documentația de atribuire pentru licitația publică organizată în vederea vânzării imobilului menționat la art.2 din prezenta hotărâre, care cuprinde Caietul de sarcini, Fișa de date a procedurii, formulare și modele de documente, prezentată în Anexa nr.3, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.7. - Vânzarea imobilului identificat la art.2 din prezenta hotărâre se va finaliza prin încheierea unui act în formă autentică la notar public, iar cheltuielile cu încheierea contractului de vânzare, publicitate imobiliară și a raportului de evaluare vor fi în sarcina cumpărătorului.

Art.8. - Contractul de vânzare - cumpărare se va încheia în termen de maxim 40 de zile calendaristice de la data comunicării către ofertant a deciziei referitoare la adjudecarea licitației publice și după achitarea prețului integral.

Art.9. - Se împuternicește Primarul municipiului Deva să semneze contractul de vânzare - cumpărare.

Art.10. - Prezenta poate fi atacată potrivit prevederilor Legii contenciosului administrativ nr.554/2004, cu modificările și completările ulterioare.

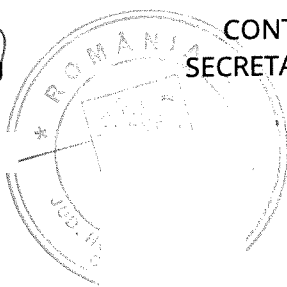
Art.11. - Cu aducere la îndeplinire a prezentei hotărâri se împuternicește Serviciul administrarea domeniul public și privat.

Art.12. - Prezenta hotărâre se comunică:

- Instituției Prefectului județului Hunedoara;
- Primarului municipiului Deva;
- Serviciului financiar, contabilitate;
- Serviciului administrarea domeniului public și privat.

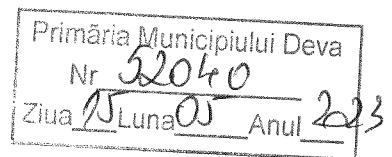
PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Călin-Constantin MORARU

CONTRASEMNEAZĂ PENTRU LEGALITATE:
SECRETARUL GENERAL AL MUNICIPIULUI DEVA,
Florina-Dorj VISIRIN



Nr. raport 203, data 15.05.2023

RAPORT DE EVALUARE
pentru
UNITATEA INDIVIDUALĂ - POD



– Deva, Strada 1 Decembrie 1918, nr. 13, ap. POD, Jud. Hunedoara –



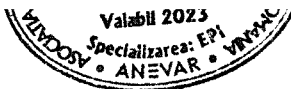
Client: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI DEVA

Utilizator desemnat: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI DEVA

Proprietar: MUNICIPIUL DEVA

Membru corporativ: GAMA EVAL INVEST S.R.L.

Evaluator: ȘENDRONI MIHAI, nr. legitim



CUPRINS

1. SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE	2
2. CERTIFICARE.....	3
3. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII.....	4
1. IDENTIFICAREA EVALUATORULUI.....	4
2. IDENTIFICAREA CLIENTULUI (CLIENTILOR)	4
3. IDENTIFICAREA ALTOR UTILIZATORI DESEMNAȚI.....	4
4. ACTIVUL (ACTIVELE) SUPUS(E) EVALUĂRII	4
6. SCOPUL EVALUĂRII.....	5
7. TIPUL/TIPURILE VALORII UTILIZAT(E)	5
8. DATA EVALUĂRII.....	5
9. NATURA ȘI AMPLOAREA ACTIVITĂȚILOR EVALUATORULUI ȘI ORICARE LIMITĂRI ALE ACESTORA	6
10. NATURA ȘI SURSA INFORMAȚIILOR PE CARE SE VA BAZA EVALUAREA	6
11. IPOTEZE SEMNIFICATIVE ȘI/SAU IPOTEZE SPECIALE SEMNIFICATIVE.....	7
12. TIPUL RAPORTULUI CARE VA FI ELABORAT	8
13. RESTRICȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE A RAPORTULUI.....	8
14. DECLARAREA CONFORMITĂȚII EVALUĂRII CU SEV.....	9
4. PREZENTAREA DATELOR	9
4.1. DATE DESPRE ARIA DE PIAȚĂ, ORAȘ, VECINATĂȚI ȘI LOCALIZARE	9
4.2. DESCRIEREA SITUAȚIEI JURIDICE	11
4.3. DESCRIEREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE SUBIECT	12
4.4. IDENTIFICAREA ORICĂROR BUNURI MOBILE SAU A ALTOR ELEMENTE CARE NU SUNT PROPRIETĂȚI IMOBILIARE ...	12
4.5. ISTORICUL PROPRIETĂȚII SUBIECT	12
5. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI	13
6. EVALUAREA PROPRIETĂȚII.....	14
6.1 ABORDAREA PRIN PIAȚĂ	14
6.2 ABORDAREA PRIN VENIT	15
6.3 ABORDAREA PRIN COST	16
7. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZII ASUPRA VALORII	20
7.1 ANALIZA REZULTATULUI ȘI CONCLUZIA EVALUĂRII	20
8. ANEXE	21

1. SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

Obiectul raportului de evaluare: Proprietate imobiliară, UNITATE INDIVIDUALĂ - POD, înscris în CF nr. 60143-C1-U43 Deva.

Adresa: Localitatea Deva, Strada 1 Decembrie 1918, nr. 13, ap. POD, Jud. Hunedoara, cod poștal 330025

Client: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI DEVA

Proprietar: MUNICIPIUL DEVA

Utilizator desemnat: PRIMĂRIA DEVA

Data inspecției: 10.05.2023

Data evaluării: 10.05.2023

Scopul evaluării: estimarea valorii de piață pentru informarea clientului.

Tipul valorii estimate: valoarea de piață a proprietății.

Dreptul de proprietate: În cadrul prezentului raport a fost evaluat dreptul deplin de proprietate evaluat: asupra imobilului analizat, deținut de către MUNICIPIUL DEVA.

Sarcini înregistrate: În Extrasul de Carte Funciară enumerat mai sus nu există înregistrări privitoare la sarcini. Evaluarea s-a făcut în ipoteza că dreptul de proprietate asupra proprietății este liber de sarcini.

Ipoteze speciale: Nu sunt necesare.

Moneda în care se exprimă valoarea estimată: Opinia finală a evaluării este prezentată LEI. Cursul de valoare schimb LEU/EUR valabil la data evaluării (10.05.2023) este cel afișat de BNR, anume 4,9221 lei/euro.

Membru corporativ ANEVAR: GAMA EVAL INVEST SRL, autorizație nr. 0796 valabilă în anul 2023.

Concluzia asupra valorii: În urma aplicării metodologiei de evaluare, valoare de piață estimată prin abordarea prin cost, la data de 10.05.2023 este:

Valoarea de piață recomandată	30.411 LEI
Valoarea de piață a fost determinată prin abordarea prin cost	

Evaluator autorizat:

SENDRONI MIHAI nr. legitimație

18635



2. CERTIFICARE

Referitor la proprietatea imobiliară *UNITATE INDIVIDUALĂ - POD*, situată în localitatea Deva, Strada 1 Decembrie 1918, nr. 13, ap. POD, cod poștal 330025, Jud. Hunedoara, certific, după cele mai bune cunoștințe ale mele, că:

- ✓ afirmațiile susținute în prezentul raport sunt reale și corecte;
- ✓ analizele, opiniile și concluziile sunt limitate numai la ipotezele și ipotezele speciale prezentate în raport și reprezintă opinia mea imparțială, opinie care nu a fost influențată de terțe părți și nu este în niciun mod supusă vreunei cerințe de a ajunge la concluzii predeterminate;
- ✓ nu am niciun interes actual sau de perspectivă, referitor la bunul care face obiectul evaluării și nu am niciun interes personal față de vreuna din părțile implicate;
- ✓ nu sunt influențat de nicio constrângere legată de bunul evaluat în raportul de evaluare sau de părțile implicate în această activitate de evaluare;
- ✓ implicarea mea în această activitate de evaluare nu se bazează pe solicitarea din partea nimănui, de obținere a unor rezultate predeterminate;
- ✓ onorariul plătit de către client nu are nicio legătură cu obținerea unor rezultate predeterminate sau cu vreo acțiune sau eveniment, rezultate în urma utilizării analizelor, opiniilor și concluziilor prezentului raport;
- ✓ analizele, opiniile și concluziile au fost exprimate în conformitate cu prevederile standardelor de evaluare și cu respectarea Codului de etică al profesiei de evaluator autorizat;
- ✓ am realizat personal inspecția bunului evaluat;
- ✓ dețin cunoștințele și experiența necesară pentru efectuarea, în mod competent, a acestei lucrări;
- ✓ pentru realizarea raportului nu am primit asistență din partea altor persoane ne semnate ale certificării;
- ✓ la data acestui raport, evaluatorul este membru titular ANEVAR în domeniul evaluării bunurilor imobile;

Semnătura și data certificării

ȘENDRONI MIHAI, Membru titular ANEVAR

10.05.2023



3. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

1. IDENTIFICAREA EVALUATORULUI

Prezentul raport de evaluare este realizat de către membru ANEVAR, ȘENDRONI MIHAI, având legitimația nr. 18635 din cadrul societății GAMA EVAL INVEST SRL, membru corporativ, prin autorizația nr. 0796, cu sediul în Municipiul Hunedoara, Sat Peștișu Mare, nr. 203A, Jud. Hunedoara, care deține calitatea de evaluator în domeniul evaluării bunurilor imobile (EPI). Evaluatorul deține cunoștințele și experiența necesară pentru efectuarea în mod competent a acestei lucrări.

Evaluatorul acționează în calitate de evaluator extern independent, oferind o evaluare obiectivă și imparțială, fără să existe un conflict de interese. În procesul de evaluare nu a fost necesară consultarea altor specialiști tehnici sau de oricare altă natură.

2. IDENTIFICAREA CLIENTULUI (CLIENTILOR)

Clientul PRIMĂRIA MUNICIPIULUI DEVA prin reprezentantul legal, a solicitat evaluarea dreptului integral de proprietate asupra proprietății imobiliare deținute de către MUNICIPIUL DEVA, situat în localitatea Deva, Strada 1 Decembrie 1918, nr. 13, ap. POD, Jud. Hunedoara, cod poștal 330025, Jud. Hunedoara, înscris în CF nr. 60143-C1-U43 Deva, nr. CAD. 60143-C1-U43.

Prezenta lucrare se adresează exclusiv clientului, orice altă persoană care deține o copie a acestui raport sau care poate avea acces la raportul de evaluare nu poate fi considerată client al raportului de evaluare în sensul acestuia.

Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în fața niciunui terț, niciodată și în nici o altă circumstanță în care raportul de evaluare ar putea fi utilizat.

3. IDENTIFICAREA ALTOR UTILIZATORI DESEMNAȚI

Prezenta lucrare se adresează exclusiv utilizatorului desemnat al evaluării proprietății imobiliare - Primăria Municipiului Deva prin reprezentant legal. Orice altă persoană care deține o copie a acestui raport sau care poate avea acces la raportul de evaluare nu poate fi considerată ca utilizator desemnat al raportului de evaluare în sensul acestuia.

Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în fața niciunui terț, niciodată și în nici o altă circumstanță în care raportul de evaluare ar putea fi utilizat.

4. ACTIVUL (ACTIVELE) SUPUS(E) EVALUĂRII

Prezenta evaluare se referă la proprietatea imobiliară UNITATE INDIVIDUALĂ - POD, situată în localitatea Deva, Strada 1 Decembrie 1918, nr. 13, ap. POD, cod poștal 330025, Jud. Hunedoara, în suprafață utilă de 300,01 mp.

Unitatea individuală este situată într-o clădire de tip P+1, având destinație de pod al clădirii respective. A fost evaluat dreptul de proprietate al MUNICIPIULUI DEVA asupra bunului imobil prezentat mai sus, considerat drept real principal, în ipoteza în care acesta nu este afectat de niciun fel de sarcini, neexistând nicio diferență scriptico-faptică între dreptul de proprietate dovedit prin extrasul de carte funciară și situația identificată de către evaluator.

Proprietatea privată reprezintă, "dreptul titularului de a poseda, folosi și dispune de un bun, în mod exclusiv, absolut și perpetuu, în limitele stabilite de lege" (Codul Civil Român, art.555(1)). Proprietarul imobilului este MUNICIPIUL DEVA.

Pentru proprietatea subiect ce face obiectul prezentului raport de evaluare, au fost prezentate următoarele acte ce atestă dreptul de proprietate:

- Extrasul de carte funciară nr. CF nr. 60143-C1-U43 Deva.
- Plan-Relevu.

5. MONEDA EVALUĂRII

Valoarea estimată este raportată în lei. Conversia valorii în lei s-a făcut la cursul de 1 EUR = 4,9221 lei, valabil pentru data de 10.05.2023.

6. SCOPUL EVALUĂRII

Evaluarea este cerută de către clientul PRIMĂRIA MUNICIPIULUI DEVA pentru estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare în vederea informării pentru vânzare. Această evaluare nu poate fi folosită în alte scopuri și/sau în afara contextului prezentat.

7. TIPUL/TIPURILE VALORII UTILIZAT(E)

Tipul valorii a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietății, de recomandările standardului de evaluare GEV 630 – „Evaluarea bunurilor imobile” și se bazează pe nevoile de informații ale clientului și ale utilizatorului desemnat în legătură cu valoarea dreptului de proprietate asupra proprietății imobiliare subiect.

În prezentul raport s-a urmărit o estimare a valorii de piață a proprietății subiect așa cum este aceasta definită în standardul general SEV 104 – Tipuri ale valorii (IVS 104). Tipul valorii este adecvat scopului evaluării și anume – estimarea valorii de piață pentru vânzare.

Conform *Standardelor de evaluare a bunurilor* ediția 2022, SEV 104 – Tipuri ale valorii (IVS 104), para. 30.1, definiția valorii de piață este următoarea: „Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere”.

Activul subiect este expus pentru vânzare pe o piață deschisă și concurențială unde participanții acționează în mod liber.

8. DATA EVALUĂRII

Inspekția a fost efectuată în data de 10.05.2023 de către evaluator ȘENDRONI MIHAI, în prezența reprezentantului proprietarului. Cu această ocazie, a fost inspectată și fotografiată proprietatea de evaluat.

Data evaluării, adică data la care sunt valabile toate analizele, judecățile, calculele, ipotezele de lucru și concluzia privind valoarea de piață estimată, este 10.05.2023.

9. NATURA ȘI AMPLOAREA ACTIVITĂȚILOR EVALUATORULUI ȘI ORICARE LIMITĂRI ALE ACESTORA

Documentarea făcută pe durata evaluării este adecvată scopului evaluării solicitate și tipului valorii care se va raporta, respectiv valoarea de piață.

Inspekția proprietății a avut loc în data de 10.05.2023 în prezența reprezentantului proprietarului. Cu această ocazie, s-au făcut fotografii, au fost preluate informații referitoare la proprietatea evaluată.

În urma examinării extrasului de carte funciară și adresei poștale, evaluatorul a identificat proprietatea împreună cu reprezentantul proprietarului. Locația indicată și limitele proprietății precizate de către proprietar sunt corecte. Proprietatea nu a fost măsurată de către evaluator întrucât nu intră în atribuțiile sale acest lucru. Termenii de referință ai evaluării au fost stabiliți împreună cu clientul și au fost menționați în scris. În realizarea analizelor, judecăților și calculelor din prezentul raport, în vederea documentării și colectării datelor despre bunul imobiliar evaluate, precum și a celorlalte date necesare identificării, evaluatorul a avut acces la toate informațiile relevante oferite de către client, respectiv la:

- Extrasul de carte funciară nr. CF nr. 60143-C1-U43 Deva.
- Plan-Relevu.

Responsabilitatea pentru suprafețele puse la dispoziția evaluatorului, autorizațiile sau restricțiile legale privind utilizarea proprietății, natura și adecvarea serviciilor (apă, salubritate, întreținere etc.) sunt exclusiv ale clientului ce a pus la dispoziția evaluatorului aceste date.

Documentarea necesară evaluării a avut în vedere:

- inspekția proprietății la exterior și interior, din incinta imobilului și din zonele de acces din căile publice;
- cercetarea pieței locale specifice, inclusiv identificarea proprietăților comparabile;
- discuții telefonice cu persoane - vânzători ai unor proprietăți imobiliare comparabile cu proprietatea subiect supusă evaluării;
- au fost efectuate verificări împreună cu reprezentantul clientului privind corespondența scriptic-faptic (acte proprietate vs. cadastru vs. constatări în urma inspekției conform fotografiilor anexate) și s-a investigat corespondența între amplasarea imobilului și situația acestuia scriptică și fizică, nefiind identificate neconcordanțe.

Documentarea realizată pentru efectuarea evaluării a fost suficientă pentru a emite o opinie total justificabilă asupra valorii. La data inspekției, proprietatea nu era folosită.

10. NATURA ȘI SURSA INFORMAȚIILOR PE CARE SE VA BAZA EVALUAREA

Informațiile utilizate, primite de la client, pe baza cărora a fost realizată evaluarea au fost:

- ✓ Informații din Extrasul de Carte Funciară;
- ✓ Informații privind piața imobiliară specifică (prețuri, nivel de chirii etc.);
- ✓ Standardele de evaluare a bunurilor ediția 2022;
- ✓ Alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate;

Sursele de informații au fost:

- ✓ Proprietarul pentru informațiile legate de proprietatea imobiliară evaluată (situație juridică, suprafețe, istoric etc.) și care sunt responsabili exclusiv pentru veridicitatea informațiilor furnizate;
- ✓ Baza de date a evaluatorului;

11. IPOTEZE SEMNIFICATIVE ȘI/SAU IPOTEZE SPECIALE SEMNIFICATIVE

Valoarea de piață determinată în raportul de evaluare este estimată în condițiile realizării ipotezelor care urmează și în mod special în ipoteza în care situațiile la care se face referire mai jos nu generează nici un fel de restricții. Dacă se va demonstra că cel puțin una din ipotezele sub care este realizat raportul și care sunt detaliate în cele ce urmează nu este valabilă, valoarea estimată este invalidată.

Ipoteze semnificative:

- Valoarea opinată în acest raport de evaluare este estimată în condițiile realizării ipotezelor care urmează și în mod special în ipoteza în care situațiile la care se face referire mai jos nu generează niciun fel de restricții în afara celor arătate pe parcursul raportului și al căror impact este expres scris că a fost luat în considerare. Dacă se va demonstra că cel puțin una din ipotezele sub care este realizat raportul nu este valabilă, valoarea estimată este invalidă;
- Evaluarea s-a efectuat pe baza documentelor furnizate de către utilizatorul lucrării și proprietarul imobilului. Se presupune că acestea sunt autentice. Evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate privind descrierea situației juridice sau a titlurilor de proprietate. Dreptul de proprietate este considerat valabil și tranzacționabil (în circuitul civil) dacă nu se specifică altfel;
- Se presupune că afirmațiile făcute de către evaluator cu privire la descrierea legală a proprietății nu se substituie avizelor juridice exprimate de către specialist, evaluatorul neavând competență în acest domeniu;
- Evaluatorul a avut la dispoziție documentele din care s-au extras datele prezentate anterior. Acestea au fost anexate prezentului raport și considerate parte integrantă. Orice diferență între scriptic și faptic determină invalidarea acestui raport, evaluatorul neavând nicio responsabilitate în privința corectitudinii informațiilor primite.
- Se presupune că proprietatea este în concordanță cu toate reglementările locale privind mediul înconjurător, reglementările și restricțiile de zonare, urbanism și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o neconformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport;
- Nu a fost realizată niciun fel de investigație pentru stabilirea existenței contaminațiilor. Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale proprietății, solului sau structurii, care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu își asumă nicio responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- Proprietatea nu a fost expertizată detaliat. Orice schiță din raportul de evaluare prezintă dimensiunile aproximative ale proprietății și este realizată pentru a ajuta utilizatorul raportului să vizualizeze proprietatea. În cazul în care există documente relevante (măsurători de cadastru, expertize) acestea vor avea prioritate;

- Evaluatorul nu a făcut nicio măsurătoare a proprietății. Dimensiunile au fost preluate din documentele puse la dispoziție;
- Se presupune că toate autorizațiile, certificatele de funcționare și alte documente solicitate de către autoritățile locale, au fost sau pot fi obținute pentru oricare dintre utilizările pe care se bazează estimările valorii din cadrul raportului;
- Se presupune că legislația în vigoare se va menține și nu au fost luate în calcul eventuale modificări care pot să apară în perioada următoare;

Ipoteze speciale semnificative:

Nu au fost identificate ipoteze speciale semnificative.

12. TIPUL RAPORTULUI CARE VA FI ELABORAT

Raportul de evaluare este unul narativ, detaliat, întocmit în conformitate cu SEV 103 și cuprinde, pe lângă termenii de referință, descrierea tuturor datelor, faptelor, analizelor, calculului și judecăților relevante pe care s-a bazat opinia privitoare la indicația asupra valorii raportate, nefiind necesară nicio excludere sau abatere de la respectivul Standard.

13. RESTRICȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE A RAPORTULUI

Acest raport de evaluare este confidențial, destinat numai pentru scopul menționat și se adresează doar clientului PRIMĂRIA MUNICIPIULUI DEVA prin reprezentantul legal și utilizatorului desemnat specificat în raport. Evaluatorul nu își asumă nicio responsabilitate dacă acesta este transmis altei persoane, fie pentru scopul declarat sau pentru oricare alt scop.

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

Valoarea estimată de către evaluator este valabilă la data prezentată în raport și încă un interval de timp limitat după această dată, dacă nu apar modificări semnificative care pot afecta opiniile estimate. În prezența modificărilor, evaluatorul nu este responsabil decât în limita informațiilor valabile și cunoscute de acesta la data evaluării.

Condițiile de limitare a utilizării raportului sau a rezultatelor evaluării sunt:

- Concluziile sunt valabile numai la data evaluării;
- Nu ne asumăm responsabilitatea pentru efectele juridice;
- Raportul nu trebuie să fie utilizat parțial;
- Posesia raportului nu conferă dreptul de a-l publica;
- Estimarea costurilor nu este validă pentru scopuri de asigurare sau alte scopuri decât cele prezentate în raportul de evaluare;
- Nu ne asumăm responsabilitatea pentru orice modificare neautorizată adusă raportului;
- Pentru validitate este necesară semnătura originală.

Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica, concluziile acestui raport își vor pierde valabilitatea.

14. DECLARAREA CONFORMITĂȚII EVALUĂRII CU SEV

Raportul de evaluare a fost realizat în concordanță cu reglementările Standardelor de evaluare a bunurilor și în conformitate cu metodologia de lucru recomandată de ANEVAR.

Definițiile și conceptele pe care se bazează acest raport sunt cele din:

- SEV 100 – „Cadrul general (IVS Cadrul general)”
- SEV 101 – „Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)”.

Misiunea de evaluare a fost condusă în conformitate cu prevederile

- SEV 102 – „Documentare și conformare (IVS 102)”,

prezentul raport de evaluare fiind întocmit cu respectarea cerințelor

- SEV 103 – „Raportare (IV 103)”

și a ținut cont și de prevederile

- SEV 104 - „Tipuri ale valorii” (IVS 104)
- SEV 105 - „Abordări și metode de evaluare”
- SEV 230 – „Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400)”,
- GEV 630 – „Evaluarea bunurilor imobile”,
- SEV 400 – „Verificarea evaluării”

Scopul evaluării, complexitatea activului supus evaluării și cerințele utilizatorului au determinat gradul adecvat de detaliere al raportului. Conform prevederilor contractuale și a instrucțiunilor evaluării nu a fost necesară nicio deviere de la Standardele de evaluare a bunului.

4. PREZENTAREA DATELOR

4.1. DATE DESPRE ARIA DE PIAȚĂ, ORAȘ, VECINATĂȚI ȘI LOCALIZARE

În procesul de evaluare este necesară colectarea și analiza datelor care se referă la aria pieței.

„Datele despre aria de piață sunt colectate la nivel de vecinătate, oraș, regiune și, atunci când este necesar, la nivel național și internațional, în funcție de întinderea geografică a acestei arii, justificat apreciat de evaluator ca fiind adecvata pentru proprietatea imobiliară subiect. Aceste date se referă la tendințele sociale, situația economică, reglementările și restricțiile legale și condițiile de mediu înconjurător care influențează valoarea proprietății imobiliare în aria de piață definită în acest scop” (Standardele de evaluare a bunurilor, ediția 2022 - GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile, para. 18).

Datele generale sunt preluate de pe site-ul Primăriei Deva și includ informații referitoare la forțele sociale, economice, legislative și ale mediului din jurul amplasamentului.

DEVA este municipiul de reședință al județului Hunedoara, format din localitățile componente Deva (reședință) și Sântuhalm, și din satele Archia, Bârcea Mică și Cristur.

Deva se situează în partea centrală a județului Hunedoara, la o altitudine de 187 m față de nivelul mării, pe malul stâng al cursului mijlociu al Mureșului. Orașul se învecinează cu Munții Poiana Ruscă și Munții Zarandului în vest, cu Munții Apuseni în nord, cu Măgura Uroiului în est. Spre sud când condițiile atmosferice sunt propice, se zăresc în depărtare Munții Parâng și Munții Retezat. Dealurile din apropierea orașului sunt ultimele ramificații nordice ale Munților Poiana Ruscă (înălțimea lor maximă este de 697 metri) și cuprind orașul ca într-un semicerc, ferindu-l de excese climatice. Vârful Piatra Cozia (din satul Cozia) are altitudinea de 686 m.

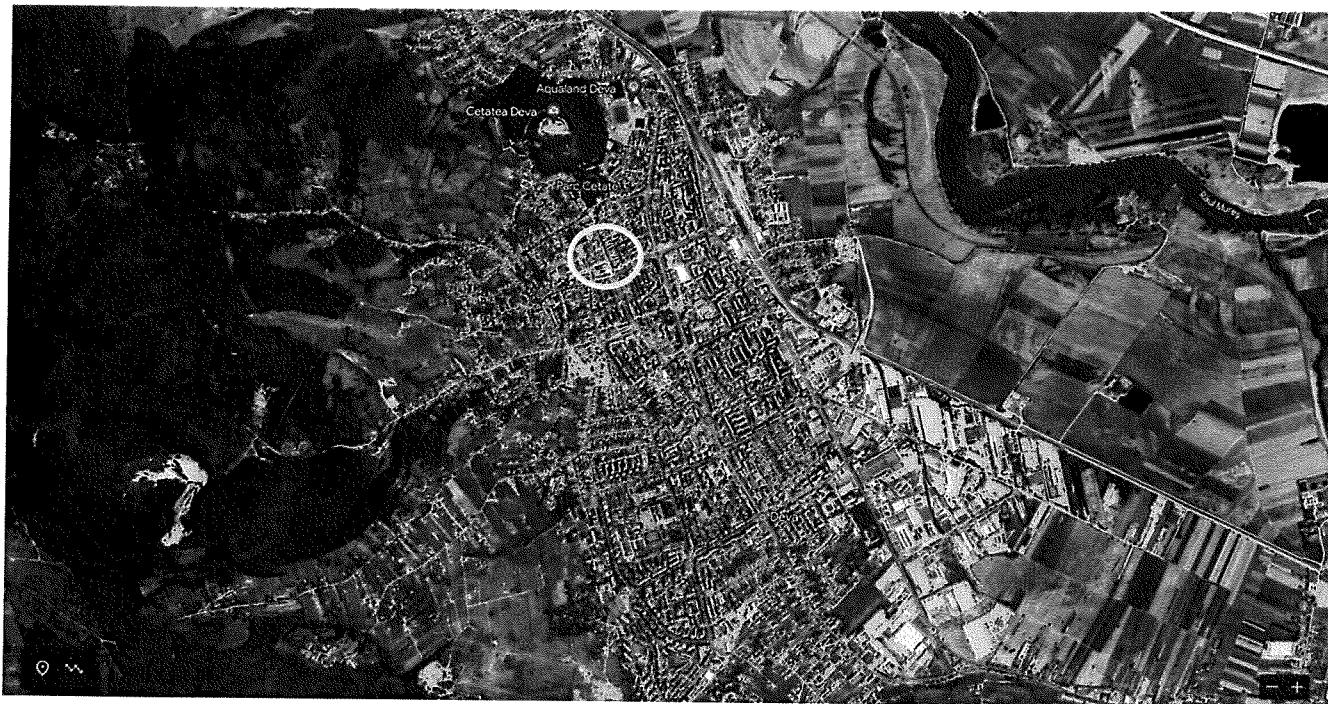
La recensământul din 1910 Deva avea 8654 locuitori, din care 5827 vorbeau maghiară ca limbă maternă, 2417 româna și 276 germana. După religie, 3393 erau romano-catolici, 2551 ortodocși, 1292 reformați, 791 evrei, 314 greco-catolici și 242 luterani.

Conform recensământului efectuat în 2011, populația Municipiului Deva se ridică la 61.123 de locuitori, în scădere față de recensământul anterior din 2002, când se înregistraseră 69.257 locuitori. Majoritatea locuitorilor sunt români (82,98%). Principalele minorități sunt cele de maghiari (7,21%) și romi (1,24%). Pentru 7,84% din populație, apartenența etnică nu este cunoscută. Din punct de vedere confesional, majoritatea locuitorilor sunt ortodocși (76,5%), dar există și minorități de romano-catolici (6,46%), penticostali (2,68%), reformați (2,34%), bapțiști (1,38%) și greco-catolici (1,14%). Pentru 8,13% din populație nu este cunoscută apartenența confesională.

Prima atestare documentară a cetății Deva datează din anul 1269, fiind menționată prin cuvintele latine *castro Dewa*. Pe hărțile medievale ea apare fie sub numele de Deva sau Dewan.

Ruinele Cetății Deva, de pe dealul Cetății, au fost și rămân un obiectiv turistic important. În ultimii ani a fost conceput un program de amenajare a Cetății, proiect foarte controversat, pentru a o pune în valoare și a o face accesibilă tuturor vârstelor: instalarea unui telescaun și amenajarea unui terse în incinta fortificației (idee abandonată ulterior la insistențele reprezentanților Muzeului Deva). Odată ajuns sus lângă ruinele cetății, ni se dezvăluie panorama orașului și a împrejurimilor. Se vorbește despre existența unui tunel subteran care unea Cetatea Devei de Castelul de la Hunedoara. La poalele dealului se întinde „Parcul Cetății”. La intrarea dinspre sud a parcului se află casa lui Dr. Petru Groza. În nord-vestul parcului, la marginea dinspre dealul cetății, se află castelul Magna Curia, construit în secolul XVI. Inițial castelul a fost conceput în stilul Renașterii, dar restaurările ulterioare i-au adăugat și elemente de artă barocă. În prezent complexul arhitectonic Magna Curia adăpostește Muzeul Județean Deva.

Amplasament imobil





4.2. DESCRIEREA SITUAȚIEI JURIDICE

Dreptul de proprietate:

A fost supus evaluării dreptul integral de proprietate al MUNICIPIULUI DEVA asupra proprietății imobiliare evaluate.

În cazul acestei proprietăți, există următoarele drepturi de proprietate: Hotărâre Judecătorească nr. 314/2002 – Sentința civilă din 13.03.2002 emis de Tribunalul Hunedoara, dosar nr. 368/2001, act administrativ nr. 12103 – adresă din 06.02.2023 emis de Municipiul Deva, intabulare, drept de Proprietate cu titlu de drept de ieșire din indiviziune, cotă actuală 1/1 în favoarea Municipiul Deva.

Drept documente de proprietate au fost puse la dispoziție următoarele acte, anexate în copie la prezentul raport:

- Extrasul de carte funciară CF nr. 60143-C1-U43 Deva.
- Plan-Relevu.

Exista o corespondență scriptico-faptică între actele de proprietate primite de la client și proprietar, cele de la Oficiul de Cadastru și rezultatele obținute în urma inspecției. Nu există neconcordanțe între amplasarea din teren și amplasarea din documente puse la dispoziție.

Extras de Carte Funciară:

Evaluatorul a avut la dispoziție Extrasul de carte funciară, din care s-au extras datele mai sus prezentate, anexat prezentului raport și considerat parte integrantă.

Din Extrasul de carte funciară pentru informare eliberat de BCPI Deva partea a III-a, reiese că dreptul de proprietate nu este grevat de sarcini. Pentru evaluare se formulează ipoteza că dreptul de proprietate este deplin.

4.3. DESCRIEREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE SUBIECT

Proprietatea imobiliară supusă descrierii, se află în Municipiul Deva, Strada 1 Decembrie 1918, nr. 13, ap. POD, cod poștal 330025, Jud. Hunedoara, unde gradul de intensitate seismică este 6.

Strada la care are acces proprietatea are utilitățile uzuale necesare: apă-canalizare, energie electrică, gaze. La data evaluării imobilul subiect nu era utilizat/folosit.

Descrierea amplasamentului:

- ✓ **Amplasament:** zona centrală a Municipiului Deva;
- ✓ **Topografie:** teren plan;
- ✓ **Utilități:** energie electrică, rețeaua de apă, canalizare, gaz;
- ✓ **Accesul:** se realizează direct din calea de acces Strada 1 Decembrie 1918.

Descrierea construcției:

- ✓ **Tipul construcției:** șarpanta unei clădiri de tip P+1E;
- ✓ **Regim de înălțime:** P+1+Pod;
- ✓ **Utilizare prezentă:** Pod;
- ✓ **Suprafață:** Su = 300,01 mp;
- ✓ **An construcție:** cca.1950.
- ✓ **Vârstă cronologică construcție:** 73 ani.
- ✓ **Structura de rezistență a podului:** șarpantă din lemn și învelitoare din țiglă ceramică, închideri parțiale din cărămidă finisată parțial la exterior
- ✓

4.4. IDENTIFICAREA ORICĂROR BUNURI MOBILE SAU A ALTOR ELEMENTE CARE NU SUNT PROPRIETĂȚI IMOBILIARE

La momentul inspecției, proprietatea imobiliară nu deține elemente non-imobiliare.

4.5 ISTORICUL PROPRIETĂȚII SUBIECT

Proprietatea evaluată se găsește amplasat în zona centrală a Municipiului Deva. În apropiere se situează clădiri administrative (Primăria Municipiului Deva) și proprietăți comerciale în imobile individuale sau la parter de bloc. Accesul rutier și pietonal principal se realizează din Strada 1 Decembrie 1918. Imobilul a intrat în proprietatea actualului proprietar prin hotărâre judecătorească.

5. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI

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.

Cea mai bună utilizare este definită în Standardele de evaluare a bunurilor, ediția 2022 - SEV 104 „Tipuri ale valorii”, para.140.1 și 140.2.: „utilizarea care, din perspectiva unui participant de pe piața, are ca rezultat cea mai mare valoare a unui activ”. Cea mai bună utilizare trebuie să fie posibilă fizic (dacă este cazul), fezabilă din punct de vedere financiar, permisă din punct de vedere legal și să genereze cea mai mare valoare a activului. Dacă cea mai bună utilizare este diferită de utilizarea curentă, valoarea este influențată de costul conversiei activului la cea mai bună utilizare a sa.”

Analiza pieței constituie bază pentru determinarea celei mai bune utilizări (CMBU) a unei proprietăți imobiliare.

În analiza celei mai bune utilizări, evaluatorul consideră mai întâi utilizările probabile în mod rezonabil ale proprietății subiect. Pentru a ajunge la o opinie privind cea mai bună utilizare a proprietății subiect, evaluatorul aplică patru teste:

1. **permisibilitatea legală:** se determină care sunt utilizările permise de legislația în vigoare la data evaluării ;
2. **posibilitatea fizică:** se urmăresc condițiile fizice care influențează CMBU;
3. **fezabilitatea financiară:** se identifică utilizările din care rezultă fluxuri financiare pozitive;
4. **profitabilitate maximă:** utilizarea pentru care proprietatea subiect are cea mai mare valoare.

Sucesiunea de aplicare a testelor, pentru fiecare dintre utilizările existente și potențiale, este cea prezentată mai sus, permisibilitatea legală și posibilitatea fizică a utilizărilor analizate fiind cele care reduc substanțial numărul de variante de utilizare a proprietății imobiliare subiect.

Având în vedere proprietatea subiect evaluată putem concluziona că singura utilizare și posibilă fizic este cea actuală, adică CMBU – POD.

6. EVALUAREA PROPRIETĂȚII

Pentru exprimarea unei concluzii asupra valorii unei proprietăți imobiliare, evaluatorii utilizează metode de evaluare specifice, care sunt incluse în cele trei abordări în evaluare:

- a) abordarea prin piață – nu a fost aplicată;
- b) abordarea prin venit – nu a fost aplicată;
- c) abordarea prin cost;

În estimarea valorii unei proprietăți imobiliare se pot utiliza una sau mai multe dintre aceste abordări. Alegerea lor depinde de tipul de proprietate imobiliară, de scopul evaluării, de termenii de referință ai evaluării, de calitatea și cantitatea datelor disponibile pentru analiză.

Pentru determinarea valorii de piață a unei proprietăți imobiliare de tipul celei de față, Standardele Internaționale de Evaluare prevăd posibilitatea utilizării a mai multor abordări de evaluare și anume: abordarea prin piață, abordarea prin venit și abordarea prin cost.

Am considerat relevantă abordarea prin cost în cazul acestei proprietăți deoarece celelalte abordări nu pot fi folosite din lipsa informațiilor de piață și nu se regăsesc astfel de proprietăți la vânzare sau închiriere.

6.1 ABORDAREA PRIN PIAȚĂ

Conform **SEV 105 Abordări și metode de evaluare, parag. 20.1.** – „*Abordarea prin piață oferă o indicație asupra valorii prin compararea activului subiect cu active identice sau similare, ale căror informații privind prețul de vânzare se cunosc.*”

Abordarea prin piață – cunoscută în domeniul evaluării proprietății imobiliare și sub denumirea de **comparație directă** sau **comparația vânzărilor** este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect, prin analiza comparativă cu proprietăți similare care au fost vândute recent sau care sunt oferite pentru vânzare ori sunt contractate.

În abordarea prin piață se analizează asemănările și diferențele între caracteristicile proprietăților comparabile și cele ale proprietății subiect și se fac ajustările necesare, ajustări ce trebuie să reprezinte percepția pieței specifice.

Tehnicile cantitative: analiza pe perechi de date: un proces în care două sau mai multe tranzacții de piață sunt comparate pentru a se obține o indicație despre mărimea unei singure ajustări aferente unei singure caracteristici;

Ca elemente de comparație sunt utilizate următoarele:

- drepturile de proprietate transmise;
- condițiile de finanțare;
- condițiile de vânzare;
- cheltuielile necesare imediat după cumpărare;
- condițiile de piață;
- localizarea;
- caracteristici fizice

Comparația directă este metoda recomandată în primul rând pentru evaluarea construcțiilor. Aceasta se realizează pe baza tehnicilor recunoscute în cadrul abordării prin piață:

a) tehnicile cantitative:

- analiza pe perechi de date: un proces în care două sau mai multe tranzacții de piață sunt comparate pentru a se obține o indicație despre mărimea unei singure ajustări aferente unei singure caracteristici;
- analiza datelor secundare: o metodă pentru determinarea ajustărilor bazate pe date ce nu se referă direct la proprietățile imobiliare comparabile;
- analiza statistică: analiza prin inferența statistică și analiză prin regresie;
- analiza costurilor: ajustările se bazează pe indicatorii costului.

b) tehnicile calitative:

- analiza comparațiilor relative: studiul relațiilor indicate de datele de piață fără a recurge la cuantificări;
- analiza tendințelor: analiză bazată pe un număr mare de date de piață;
- analiza clasamentului: folosită pentru a sorta datele comparabile în funcție de diferențele dintre elementele de comparație specifice proprietății;
- interviuri: culegerea de opinii ale unor persoane cunoscătoare în materie și ale unor participanți pe piața imobiliară.

Dintre tehnicile enumerate anterior va fi folosită tehnica cantitativă, respectiv analiza pe perechi de date și analiza costurilor.

Ca elemente de comparație sunt utilizate următoarele:

- drepturile de proprietate transmise;
- condițiile de finanțare;
- condițiile de vânzare;
- cheltuielile necesare imediat după cumpărare;
- condițiile de piață;
- localizarea;
- caracteristici fizice:

Ținând cont de tipul proprietății evaluate, categoria acesteia, calitatea și cantitatea datelor necesare evaluării, abordarea prin piață este limitată, în acest caz nu a fost aplicată.

6.2 ABORDAREA PRIN VENIT

Abordarea prin venit reprezintă una dintre cele trei abordări tradiționale pe care evaluatorul le poate utiliza în procesul de evaluare. Abordarea prin venit are ca scop analiza capacității proprietății imobiliare de a genera fluxuri de numerar viitoare și transformarea acestora într-o indicație asupra valorii printr-un proces de capitalizare sau de actualizare. Fluxurile de numerar pot să derive din contractele de închiriere în cazul unei locuințe unifamiliale.

Metodele sau tehnicile de evaluare a unei proprietăți imobiliare în cadrul abordării prin venit sunt:

1. **Capitalizarea venitului**, prin care un venit reprezentativ dintr-o singură perioadă (de obicei anual) se împarte la o rată cu toate riscurile incluse sau o rată de capitalizare totală sau se înmulțește cu un multiplicator al venitului pentru a obține o indicație asupra valorii.

2. **Fluxul de numerar actualizat** (analiza DCF - *Discounted Cash Flow (engl.)*), care ia în

considerare fluxurile viitoare de numerar, împreună cu valoarea terminală (din revânzare), ce sunt apoi convertite în valoare a proprietății, prin actualizarea lor cu o rată adecvată de actualizare.

Valoarea de rentabilitate a proprietății imobiliare a fost determinată prin metoda capitalizării venitului, cunoscută și sub denumirea de metoda capitalizării directe.

În cadrul metodei prin capitalizarea venitului se parcurg două etape:

- ✓ Determinarea mărimii venitului anual (câștigul disponibil prin închiriere);
- ✓ Stabilirea ratei de capitalizare.

Relațiile între noțiunile de bază ale metodei capitalizării sunt prezentate mai jos:

Valoarea proprietății (Vp) = Venit net din exploatare/Rata de capitalizare

Rata de capitalizare totală (c) = Venit net din exploatare/Preț (Valoarea proprietății)

Multiplicator (Mv) = Valoarea proprietății/Venit = 1/Rata de capitalizare

Venitul net din exploatare (VNE) = diferența dintre venitul brut efectiv și cheltuielile de exploatare totale.

Cheltuielile de exploatare totale = suma cheltuielilor fixe, variabile și a alocațiilor pentru înlocuiri.

Venitul brut efectiv (VBE) = venitul total anticipat a fi generat de o proprietate imobiliară, după deducerea alocațiilor pentru gradul de neocupare și/sau de neîncasare a chiriei.

Venitul brut potențial (VBP) = venitul total generat de o proprietate imobiliară, în condițiile unui grad de ocupare a acesteia de 100% și înainte de deducerea cheltuielilor de exploatare.

Pentru obținerea valorii proprietății subiect, în cadrul metodei prin capitalizarea venitului se determină venitul brut potențial (VBP) și rata de capitalizare totală în urma aplicării analizei comparațiilor relative a comparabilelor din punctul de vedere al veniturilor obținute de către acestea în cazul închirierii lor.

Aceasta abordare nu s-a aplicat, datorită faptului că în zona de interes a evaluării și în localitatea Deva nu s-au găsit și nu se cunosc cazuri de închirieri de proprietăți ca imobilul subiect.

6.3 ABORDAREA PRIN COST

Conform **SEV 105 Abordări și metode de evaluare, parag. 60.1.** – „Abordarea prin cost oferă o indicație asupra valorii prin utilizarea principiului economic conform căruia un cumpărător nu va plăti mai mult pentru un activ decât costul necesar obținerii unui activ cu aceeași utilitate, fie prin cumpărare, fie prin construire, cu excepția situației când se interpun factori precum momente inoportune, inconveniențe, riscuri sau alți factori. Abordarea prin cost oferă o indicație asupra valorii prin calcularea costului curent de înlocuire sau de reconstruire al unui activ și aplicarea unor deduceri pentru deprecierea fizică a acestuia și pentru alte forme relevante de depreciere.”

În această abordare, valoarea proprietății imobiliare subiect este dată de suma dintre valoarea terenului și cea a construcțiilor aferente acestuia, luând în considerare și profitul dezvoltatorului imobiliar. Atunci când este aplicabilă, abordarea prin cost reflectă gândirea participanților de pe piață, prin admiterea faptului că aceștia recunosc relația dintre valoare și cost.

Abordarea prin cost, ca și abordarea prin piață și abordarea prin venit, se bazează pe comparația datelor de piață.

În abordarea prin cost, după inspectarea împrejurimilor, a amplasamentului și a construcției aferente proprietății subiect și după culegerea tuturor informațiilor relevante necesare în evaluare,

evaluatorul parcurge o serie de etape pentru a formula o concluzie asupra valorii proprietății imobiliare, prezentate în continuare:

1. Estimarea **valorii de piață a terenului/amplasamentului** în ipoteza că este liber și disponibil pentru dezvoltare la cea mai bună utilizare a sa. În cazul de față terenul nu face obiectul evaluării.
2. Stabilirea **tipului de cost adecvat**, respectiv costul de înlocuire sau costul de reconstruire.
3. Estimarea **costurilor directe și indirecte** ale clădirilor și, respectiv, ale construcțiilor speciale, la data evaluării.
4. Estimarea profitului sau stimulentei dezvoltatorului.
5. Însumarea costurilor rezultate în etapa 3 și a profitului sau stimulentei dezvoltatorului rezultat în etapa 4 pentru a obține **costul de nou** al construcțiilor.
6. Estimarea **deprecierii cumulate** a fiecărei clădiri sau construcții speciale. Deprecierea cumulată poate fi estimată fie în mod defalcat pe cele trei categorii ale sale – depreciera fizică, depreciera funcțională și depreciera externă, fie în mod global (nedefalcată).
7. **Scăderea deprecierii cumulate** din costul de nou al clădirilor, respectiv al construcțiilor speciale, pentru a obține o estimare a costului de înlocuire/reconstruire net.
8. **Adăugarea valorii terenului** la costul de înlocuire/reconstruire net al tuturor construcțiilor (clădiri și construcții speciale) de pe amplasament. Se obține valoarea dreptului absolut asupra proprietății imobiliare subiect. În cazul de față terenul nu face obiectul evaluării.

În procesul de estimare a costului de construire se pot utiliza **trei metode**:

1. **metoda comparațiilor unitare** - este folosită pentru a determina costul pe unitate de suprafață sau pe unitate de volum (în sumă absolută);
2. **metoda costurilor segregate** - costul total al construcției se estimează prin însumarea costurilor unitare ale diferitelor elemente ale construcției.
3. **metoda devizelor** – cea mai cuprinzătoare metodă de estimare a costului.

Evaluatorul identifică deprecierea datorată unor cauze fizice, funcționale și externe, analizând construcțiile similare și reacția pieței la starea tehnică a acestora.

Principalele metode de estimare a deprecierii sunt:

1. **metoda preluării de pe piață**- presupune disponibilitatea unui număr suficient de mare de tranzacții comparabile similare;
2. **metoda vârstă-durată de viață** - costul de nou (reconstruire/ înlocuire) se înmulțește cu raportul dintre vârsta efectivă și durata de viață economică a construcției;
3. **metoda segregării** - evaluatorul trebuie să analizeze separat fiecare cauză de depreciere, să determine amploarea fiecăreia și să le cuantifice pentru a calcula suma totală deductibilă din costul de nou.

Cele trei tipuri de depreciere care pot afecta construcțiile sunt:

- **deprecierea fizică**: recuperabilă și nerecuperabilă;
- **deprecierea funcțională**: recuperabilă și nerecuperabilă;
- **deprecierea externă**: temporară sau permanentă.

Abordarea prin cost a proprietății evaluate:

Etapa 1. - Evaluarea terenului – în cazul de față terenul nu face obiectul evaluării.

Etapa 2. - Stabilirea tipului de cost adecvat

Ținând cont de vechimea și tipul clădirii, se consideră că cel mai adecvat tip de cost este costul de înlocuire

Etapa 3. - Estimarea costurilor directe și indirecte ale clădirii

În ceea ce urmează am apelat la o estimare a costului de înlocuire de nou prin metoda costurilor segregate, respectiv în baza catalogului "Costuri de reconstrucție-costuri de înlocuire-clădiri rezidențiale".

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

Pentru estimarea costurilor directe și indirecte se vor utiliza Cataloagele IROVAL care conțin costuri pentru următoarele tipuri de construcții: structura (infrastructura și suprastructura), acoperișul, finisajele instalațiile electrice, sanitare, de încălzire.

Calcularea coeficienților de corecție a valorilor ținând cont că extrasele de manoperă sunt corespunzătoare nivelului III de salarizare, iar extrasele de costuri pentru chiria utilajelor și a costurilor de transport materiale la 5 km distanță față de punctul de lucru.

Nr. crt.	Simbol	Descriere element constructiv	Comentariu	UM	Stare fizică	Cantitate	Cost unitar de nou indexat și corectat, fara TVA (MUM)	Cost de nou construit (lei fara TVA)	Grad realizare (%)	Cost de nou lucrat executat (lei fara TVA)	Cost lucrat ramas de executat (lei fara TVA)	Surse inf.	Pag.
Index	1	2	2A	3	4	5	6	7 = 5 x 6	8	9 = 7 x 8 / 100	10 = 7 - 9	11	12
1	SP/SARPGREU	X - Sarpanta lemn pentru invelitori grele din tigla, plane sau tigla beton 1 x h x la (cuprinde: montaj material lemnos+atic zidarie pentru rezemare cosorocabe, tratare lemn cu vopsea ignifuga si septica, transport)		mp	B	455,12	139,34	63.416,42	100,00	63.416	0	4	192
2	Z/Z37	X - Zidarie de caramida plina de 37,5 cm l x h x b (cuprinde: caramide, mortar M100 ca hidroizolatie la baza, mortar M252 af.gr seismic 6,7; mortar M50Z af.gr seismic 7,8,9, amare grad seis mic 7,8,9, transport)		mc	B	51,68	1.204,34	62.240,29	100,00	62.240	0	4	181
3	SP/TIGPROFI	X - Invelitori grele din tigla ceramica profilata pe sarpanta lemn (cuprinde: montare astereala+caron asfaltat, montare suport tigla+tigla, montaj pazii, transport)		mp	B	455,12	185,59	84.465,72	100,00	84.466	0	4	193
4	F/STROP	X - Fatada umeda dris cuita sau strop cu fata finala vazuta din mortar de ciment alb (cuprinde: schelet tip Bacau, tencuieii cu mortar M50-T, tinci de fatada din mortar executat cu ciment alb, transport)		mp	B	43,03	177,11	7.621,04	100,00	7.621	0	4	208
TOTAL FISA								217.743		217.743	0		

Stabilirea uzurii fizice

Gradul de uzură fizică s-a estimat ținând seama de următoarele aspecte de ordin general:

- Durata de viață consumată pentru structura de rezistență ;
- starea finisajelor, data ultimei refaceri a acestora și durata lor normală de viață;
- starea instalațiilor, durata de viață, nivelul de reparații sau înlocuire, perioada executării acestor lucrări;

Nivelul uzurii fizice a clădirilor s-a orientat după „Ghidul cuprinzând coeficienții de uzură fizică

normală la mijloacele fixe din grupa 1 - Constructii” - avizați de Consiliul Tehnico-Științific al M.L.P.A.T. cu avizul nr. 67/23.08.1999, făcându-se ajustări în funcție de starea fizică a construcției.

ESTIMAREA DEPRECIERILOR-METODA SEGREGĂRII

A. DEPRECIEREA FIZICĂ

Stabilirea componentelor cu viață scurtă și cu viață lungă

Denumire	Cost de înlocuire brut CIB (lei)	Tip Element
Suprastructura (pereti)	62.240,29	viata lunga
Învelitoare	147.882,14	viata scurta
Finisaje	7.621,04	viata scurta

Deprecierea fizică nerecuperabilă a elementelor cu viață scurtă:

Denumire	Cost de înlocuire (lei)	Vârstă scriptică (ani)	Durata de viață fizică (ani)	Procent aplicat la cost	Depreciere fizică nerecuperabilă
Învelitoare	147.882	73	80	91%	134.942
Finisaje	7.621	73	80	91%	6.954
	155.503				141.897

Deprecierea fizică nerecuperabilă a elementelor cu viață lungă:

Denumire	Cost de înlocuire (lei)	Vârstă scriptică (ani)	Durata de viață fizică (ani)	Procent aplicat la cost	Depreciere fizică nerecuperabilă
Suprastructura (pereti)	62.240	73	100	73%	45.435
	62.240				45.435

Depreciere fizică nerecuperabilă totală	187.332
Cost rămas după aplicarea deprecierei fizice:	30.411

Aplicând această depreciere la costul de înlocuire / reconstrucție brut diminuat cu uzura fizică rezultă un cost de înlocuire / reconstrucție net al construcției (sarpantă – pod) de :

Valoarea de piață prin abordarea costelor = 30.411 lei



7. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZII ASUPRA VALORII

În fundamentarea concluziei, ținând cont de scopul evaluării, de calitatea, cantitatea și credibilitatea informațiilor disponibile, evaluatorul, prin raționamentul său, în procesul de evaluare a stabilit o valoare de piață a proprietății subiect folosind abordarea utilizată în evaluarea proprietății imobiliare.

Având în vedere scopul raportului, această estimare trebuie percepută de destinatar așa cum este definită în literatura de specialitate, ca o concluzie imparțială, rezonabilă, bazată pe analiza tuturor informațiilor relevante și cunoscute.

7.1 ANALIZA REZULTATULUI ȘI CONCLUZIA EVALUĂRII

Pentru proprietatea evaluată în condițiile actuale singura abordare care poate fi aplicată este abordarea prin cost. Abordarea prin piață și abordarea prin venit este recomandată doar în cazul în care informațiile din piață sunt suficiente pentru a estima o astfel de valoare. Aceste două abordări nu au putut fi aplicate datorită lipsei de informații cu privire la vânzări sau închirieri de astfel de proprietăți.

Adecvarea și precizia influențează calitatea și relevanța rezultatului. Ambele criterii trebuie studiate în corelație cu cantitatea informațiilor despre o anumită comparabilă sau o anumită abordare. În cazul abordării prin piață/venit cantitatea informațiilor este limitată chiar inexistentă decât în cazul abordării prin cost.

Astfel, având în vedere pe de o parte rezultatele obținute prin aplicarea metodelor de evaluare, relevanța acestora și caracteristicile proprietății imobiliare supuse evaluării, în opinia evaluatorului valoarea de piață estimată a proprietății imobiliare descrise este:

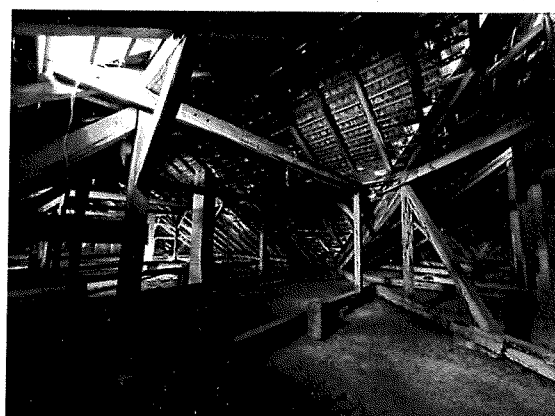
Valoarea de piață recomandată	30.411 LEI
Valoarea de piață a fost determinată prin abordarea prin cost	

Evaluator autorizat ANEVAR, nr. legitimație 18635,



8. ANEXE

UNITATE INDIVIDUALĂ - POD
Deva, Strada 1 Decembrie 1918, nr. 13, ap. POD, Jud. Hunedoara



**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 60143-C1-U43 Deva

Nr. cerere	57997
Ziua	16
Luna	12
Anul	2022
Cod verificare 100121994844	



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

A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate individuală

Adresa: Loc. Deva, Str 1 Decembrie 1918, Nr. 13, Ap. POD, Jud. Hunedoara, POD

Părți comune: acces subsol si etaj, curte, terenul aferent constructiilor

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	60143-C1-U43	-	300,01	.	.	

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale			Referințe
57997 / 16/12/2022			
Hotarare Judecatoreasca nr. 314/2002 - Sentința civilă, din 13/03/2002 emis de TRIBUNALUL HUNEDOARA dosar nr. 368/2001; Act Administrativ nr. 12103 - Adresă, din 06/02/2023 emis de Municipiul Deva;			
B1	Se înființează cartea funciară 60143-C1-U43 Deva cu nr. cadastral 60143-C1-U43		A1
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu de drept ieșire din indiviziune, dobandit prin Hotarare Judecatoreasca, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL DEVA		A1

C. Partea III. SARCINI .

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

Anexa Nr. 1 La Partea I

Unitate individuală, Adresa: Loc. Deva, Str 1 Decembrie 1918, Nr. 13, Ap. POD, Jud. Hunedoara, POD
Părți comune: acces subsol si etaj, curte, terenul aferent construcțiilor

Nr crt	Nr cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	60143-C1-U43	-	300,01	.	.	

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile in 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 dezbaterrea succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, in condițiile legii.

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 214.

Data soluționării,
10-02-2023

Data eliberării,
__/__/__

Asistent Registrator,
PETRU BOGDAN TOMA

(parafa și semnătura)

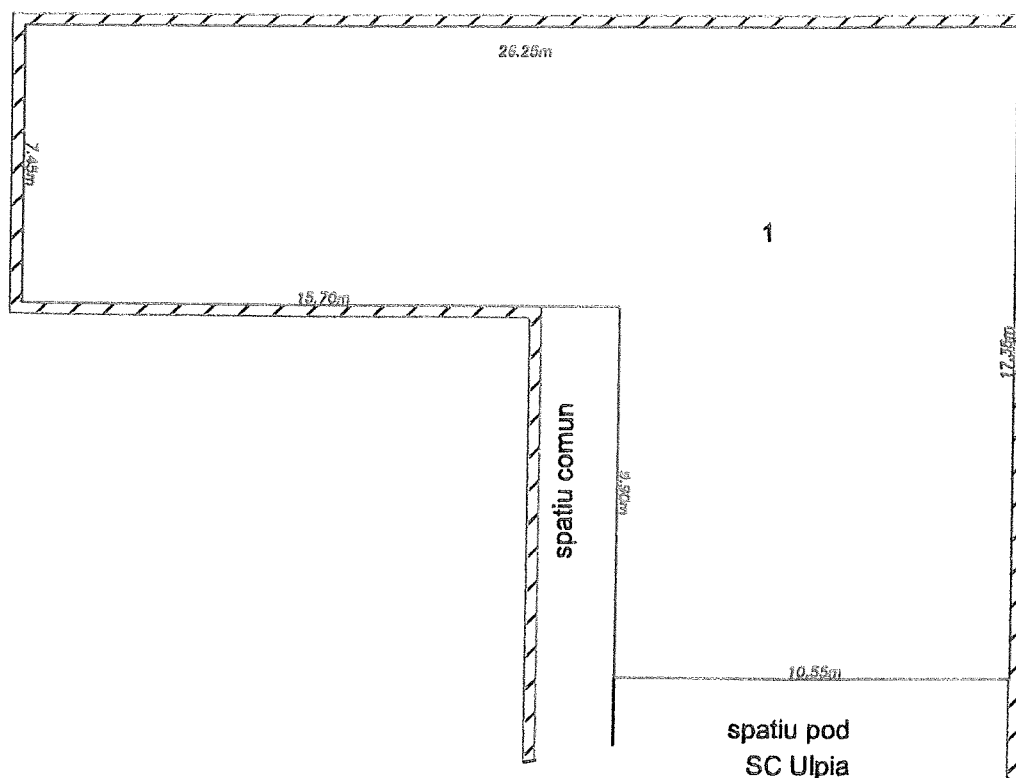
Referent,

(parafa și semnătura)

Plan-relevéu pod

Scara 1:200

Nr. cadastral	Suprafata utila (mp)	Adresa imobilului	
60143-C1-U43	300.01mp	Deva, str. 1 Decembrie 1918, nr. 13	
Carte Funciara colectiva nr.	60143-C1	UAT	Deva
Cod unitate individuala(UI)	C1-U43	CF individuala	60143-C1-U43.



Parti comune: acces subsol si etaj, curte, terenul aferent constructiilor

Nr. încăpere	Denumire încăpere	Suprafata [mp]	Executant: SC TOP PROIECT AMV SRL Autorizatie RO-B-J-1738, clasa II Cipleu Victor, autorizatie RO-B-F-0218, categoria D CIPLEU VICTOR Digitally signed by CIPLEU VICTOR Date: 2022.12.15 10:15:43 +02'00' Data, 12.2022	
1	Pod	300.01		
Suprafata utila pod=300.01p				
			57997	Receptionat, Dan Ioan Farcas Digitally signed by Dan Ioan Farcas Date: 2023.02.08 09:09:50 +02'00' Data,

STUDIU DE OPORTUNITATE

1. Descrierea și identificarea imobilului:

Prezentul studiu de oportunitate s-a întocmit în vederea vânzării imobilului în suprafață de 300,01 mp, înscris în CF nr. 60143-C1-U43, domeniul privat al municipiului Deva, situat în municipiul Deva, b-dul. 1 Decembrie 1918, nr.13, județul Hunedoara, unitate individuală de tip „Pod”.

Conform adresei cu nr. 52398/15.05.2023 întocmită de către Compartiment Cadastru, Fond Funciar din cadrul Primăriei municipiului Deva, imobilul unitate individuală de tip „Pod” în suprafață de 300, 01 mp, înscris în CF nr. 60143-C1-U43 nu a făcut obiectul Legii nr. 10/2001, cu modificările și completările ulterioare.

2. Motive de ordin economic, financiar, social și de mediu, care justifică realizarea concesiunii:

Imobilul care face obiectul vânzării se află în stare avansată de degradare, care afectează și restul imobilului din care face parte unitatea individuală de tip „Pod”, repararea, reabilitarea și amenajarea acestuia ar conduce la cheltuieli pentru municipiul Deva;

Aprobarea prezentei vânzări va atrage venituri suplimentare la bugetul local al municipiului Deva.

3. Nivelul minim al Ofertei:

Prețul de pornire la licitația publică în vederea vânzării imobilului înscris în CF nr. 60143-C1-U43, situat în municipiul Deva, B-dul 1 Decembrie 1918, nr.13, unitate individuală de tip ” Pod”, este stabilit în baza Raportului de evaluare nr. 52040/15.05.2023, întocmit de către societatea comercială GAMA EVAL INVEST S.R.L., prin expert evaluator domnul Șendroni Mihai, membru ANEVAR, conform Anexei nr.1 parte integrantă din prezenta Hotărâre a Consiliului local al municipiului Deva, respectiv suma de **30.411,00 lei** la care se adaugă TVA.

4. Procedura utilizată pentru vânzarea imobilului aparținând domeniului privat al municipiului Deva.

Procedura utilizată pentru vânzarea imobilului în suprafață de 300,01 mp, înscris în CF nr. 60143-C1-U43, domeniul privat al municipiului Deva, situat în municipiul Deva,

b-dul 1 Decembrie 1918, nr.13, județul Hunedoara, unitate individuală de tip „Pod” este **Licitatie Publică**.

Licitatia publică este organizată de către Primăria municipiului Deva, prin Serviciul Administrare Domeniul Public și Privat, cu sediul în municipiul Deva, Piața Unirii, nr.16, județul Hunedoara, în conformitate cu prevederile art.108 lit.”e”, art.129 alin.2 lit.”c”, alin.6 lit.”b”, art. 139 alin.2, art. 363 și ale art 334-346 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

Criteriile de atribuire al contractului de vânzare – cumpărare sunt cele prevăzute în domdocmentația de atribuire.

Va fi declarat câștigător ofertantul care obține cel mai mare punctaj.

5. Termenele previzibile prentu realizarea procedurii de concesionare

După aprobarea prin Hotărârea Consiliului local al municipiului Deva a Studiului de Oportunitate, a Documentației de atribuire care cuprinde și Caietul de Sarcini, se va publica anunțul licitației în Monitorul Oficial al României, Partea a-VI-a, într-un contidian de circulație națională și într-unul de circulație locală, pe pagina de internet a Primăriei municipiului Deva, cu cel puțin 20 de zile calendaristice înainte de data limită de depunere a ofertelor.

Fiecare participant poate depune o singură ofertă.

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

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

Dacă în cazul în care în urma analizării plicurilor exterioare se constată că nu se întrunesc cele 2 oferte valabile, plicurile interioare nu se mai deschid. În această situație comisia de evaluare a ofertelor va dispune anularea procedurii și va organiza o nouă licitație, care se va desfășura în aceleași condiții ca procedura inițială, începând cu publicarea anunțurilor privind licitația publică, ofertanților restituindu-li-se garanția de participare la licitația publică, în baza unei solicitări scrise din partea acestora.

Deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea procesului – verbal de către toți membrii comisiei de evaluare și de către toți ofertanții prezenți.

În urma deschiderii plicurilor interioare și analizării ofertelor de către comisia de evaluare, secretarul acesteia întocmește un proces - verbal în care menționează prețurile și punctajele fiecărei oferte în urma aplicării criteriilor de atribuire .

Oferta câștigătoare este oferta care întrunește cel mai mare punctaj în urma aplicării criteriilor de atribuire. Procesul – verbal se semnează de către toți membrii comisiei de evaluare.

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

Cea de-a doua licitație se organizează cu respectarea procedurii prevăzute la art.336 alin.1-13 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

În cazul în care, în cadrul celei de de-a doua proceduri de licitație publică nu se depune nici o ofertă valabilă, autoritatea publică anulează procedura de licitație.

Autoritatea publică poate încheia contractul de vânzare - cumpărare numai după împlinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data comunicării către ofertanți a deciziilor referitoare la atribuirea contractului de vânzare.

6. Avizul Direcției Județene pentru Cultură Hunedoara

Conform Listei Monumentelor Istorice aprobată prin ordinul Ministerului Culturii și Patrimoniului Național, clădirea în care se află imobilul în suprafață utilă de 300,01 mp, din municipiul Deva, b-dul 1 Decembrie 1918, nr. 13, județul Hunedoara, înscris în CF nr. 60143-C1-U43, unitate individuală de tip „Pod”, este declarat monument istoric.

În baza Legii nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, republicată, cu modificările și completările ulterioare, Ministerul Culturii prin Direcția Județeană pentru Cultură Hunedoara are drept de preemțiune la cumpărarea imobilului mai sus menționat, conform adresei cu nr. 1185/26.07.2023 și înregistrată la Primăria municipiului Deva sub nr. 78408/27.07.2023, Statul Român prin Direcția Județeană pentru Cultură Hunedoara nu își exercită dreptul de preemțiune asupra imobilului din municipiul Deva, b-dul 1 Decembrie 1918, nr.13, județul Hunedoara, înscris în CF nr. 60143-C1-U43, unitate individuală de tip „Pod”, transferând dreptul de preemțiune al statului către autoritățile publice locale,

Astfel conform adresei cu nr.16160/27.07.2023, întocmită de către Județul Hunedoara prin Consiliul Județean Hunedoara și înregistrată la Primăria municipiului Deva sub nr.79505/31.07.2023, Consiliul Județean Hunedoara comunică neexercitarea dreptului de preemțiune asupra imobilului în suprafață de 300,01 mp, înscris în CF nr. 60143-C1-U43, situat în municipiul Deva, b-dul 1 Decembrie 1918, nr.13, jud. Hunedoara.

**DIRECTOR EXECUTIV,
DIRECȚIA A.D.P.P.,
PETRUȚESC BOARU
LĂCRĂMIOARA- SUZANA**

**ȘEF SERVICIU ADPP,
AVRAM MĂRIOARA**

**Președinte de ședință
Consilier,
Călin Constantin Moraru**

Deva, la 26 octombrie 2023

**Contrasemnează
Secretar general
Florina Doris Visiriu**

DOCUMENTAȚIA DE ATRIBUIRE

pentru vânzarea prin licitație publică a imobilului în suprafață de 300,01 mp,
înscris în CF nr. 60143-C1-U43, domeniul privat al municipiului Deva, situat în
municipiul Deva, b-dul 1 Decembrie 1918, nr.13, județul Hunedoara

Conținut:

1. Informații generale privind Vânzătorul, în special denumirea, codul fiscal, adresa, numărul de telefon/ fax, adresă de e-mail a persoanei de contact etc;
2. Instrucțiuni privind organizarea și desfășurarea procedurii de vânzare;
3. Instrucțiuni privind modul de elaborare și prezentare a ofertelor;
4. Informații detaliate și complete privind criteriile de atribuire aplicate pentru stabilirea ofertei câștigătoare, precum și ponderea lor;
5. Instrucțiuni privind modul de utilizare a căilor de atac;
6. Caietul de sarcini;
7. Fișa de date a procedurii;
8. Formulare și modele de documente.

1. INFORMAȚII GENERALE PRIVIND VÂNZĂTORUL

Denumirea Vânzătorului (Proprietarul imobilului) :

Primăria Municipiului Deva - activitate economică,
sediul în Deva, str. Piața Unirii, nr. 4,
CUI RO 39125506,

Locul de desfășurare a licitației este la:

Serviciul Administrare Domeniul Public și Privat

Deva, Piața Unirii nr. 16. Telefon / Fax: 0254/217899

e-mail: serviciul.adpp@primariadeva.

2. INSTRUCȚIUNI PRIVIND ORGANIZAREA ȘI DESFĂȘURAREA PROCEDURII DE VÂNZARE

A. Procedura Licităției Publice

Conform art.363 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare, vânzarea bunurilor din domeniul privat al unităților administrativ teritoriale se face prin Licitatie publică, organizată în condițiile prevăzute la art. 334-346, cu respectarea principiilor prevăzute la art. 311 din OUG 57/2019.

În cazul acestei proceduri autoritatea publică are obligația să publice anunțul de licitație în Monitorul Oficial al României, Partea aVI-a, într-un cotidian de circulație națională și într-unul de circulație locală, precum și pe pagina de internet a Primăriei Deva.

Anunțul de licitație se trimite spre publicare cu cel puțin 20 de zile calendaristice înainte de data limită pentru depunerea ofertelor.

Persoana interesată are dreptul de a solicita clarificări privind documentația de atribuire. Autoritatea publică 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.

Autoritatea publică are obligația de a transmite răspunsurile însoțite de întrebările aferente către toate persoanele interesate care au obținut, în condițiile prezentei secțiuni, documentația de atribuire, luând măsuri pentru a nu dezvălui identitatea celui care a solicitat clarificările respective.

Ofertele se redactează în limba română.

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

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

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

Autoritatea publică are obligația de a stabili oferta câștigătoare pe baza criteriului/criteriilor de atribuire precizate în documentația de atribuire.

Persoana interesată are dreptul de a solicita și de a obține documentația de atribuire contra cost de la Registratura Serviciului Administrare Domeniul Public și Privat din Piața Unirii nr. 16, localitatea Deva,

Costul unei documentații de atribuire este de 500 lei.

3. INSTRUCȚIUNI PRIVIND MODUL DE ELABORARE ȘI PREZENTARE A OFERTELOR

Ofertele se redactează în limba română și se depun într-un singur exemplar, în două plicuri sigilate unul exterior și unul interior, care se înregistrează de autoritatea publică în ordinea primirii lor, în registrul Oferte, precizându-se data și ora.

Pe plicul exterior se vor indica datele de identificare ale imobilului pentru care este depusă oferta și cu mențiunea: „A nu se deschide înainte de ora _____ din data de _____”.

Plicul exterior va trebui să conțină:

- a) o fișă cu informații privind ofertantul, semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări; - **Formularul nr. 1** - în original;
- b) declarație de participare, semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări; - **Formularul nr. 2** - în original;
- c) dovada constituirii garanției de participare - în copie;
- d) dovada intrării în posesia caietului de sarcini - în copie;
- e) acte doveditoare privind calitățile și capacitățile ofertanților

Plicul interior va cuprinde oferta financiară propriu - zisă. – **Formularul nr.3** în original. Pe plicul interior se înscriu numele sau denumirea ofertantului, precum și domiciliul sau sediul social al acestuia, după caz, precum și datele de identificare ale imobilului pentru care se depune oferta.

Ofertele se depun direct de către ofertant sau de împuternicitul său la adresa organizatorului, primind un număr de înregistrare prin care se face dovada depunerii ofertei.

Ofertele se depun într-un singur exemplar. Fiecare ofertant poate depune o singură ofertă.

Formularul de ofertă de licitație va purta ștampila Primăriei Municipiului Deva, în original și va fi inclus în documentația de ofertare.

Conținutul ofertelor trebuie să rămână confidențial până la data stabilită pentru deschiderea acestora, autoritatea publică urmând a lua cunoștință de conținutul ofertelor numai după această dată.

În urma analizării plicului exterior de către comisia de evaluare, pe baza criteriilor de valabilitate, secretarul comisiei întocmește procesul-verbal în care menționează ofertele valabile, ofertele care nu îndeplinesc condițiile de valabilitate și motivele excluderii acestora din urmă de la procedura de licitație.

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

Procesul-verbal se semnează de către toți membrii comisiei de evaluare și de către toți ofertanții.

Deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea procesului-verbal menționat de către toți membrii comisiei de evaluare și de către toți ofertanții.

4. INFORMAȚII DETALIAȚE ȘI COMPLETE PRIVIND CRITERIILE DE ATRIBUIRE APLICATE PENTRU STABILIREA OFERTEI CÂȘTIGĂTOARE, PRECUM ȘI PONDAREA LOR

Autoritatea publică are obligația de a încheia contractul de vânzare - cumpărare cu ofertantul a cărui ofertă a fost stabilită ca fiind câștigătoare.

Oferta câștigătoare este oferta care întrunește cel mai mare punctaj în urma aplicării criteriilor de atribuire.

Criteriile de atribuire a contractului de închiriere a spațiului sunt următoarele:

- a) cel mai mare nivel al ofertei peste prețul minim de la care pornește licitația – pondere 40 %;
- b) capacitatea economico – financiară a ofertanților – disponibilități bănești – pondere 30 % ;
- c) condiții specifice impuse de natura bunului supus vânzării - pondere 20 %.
- d) protecția mediului înconjurător - pondere 10 %;

Algoritmul de calcul pentru cele patru criterii este următorul:

● **pentru criteriul privind cel mai mare nivel al chiriei punctajul C(n) se acordă astfel :**

- a) pentru cel mai mare nivel al ofertei peste prețul minim de la care pornește licitația se acordă punctajul maxim alocat de 40 puncte;
- b) pentru celelalte oferte punctajul C(n) se calculează proporțional, astfel:

$$P(n) = (\text{Nivel } n / \text{Nivel maxim ofertat}) \times 40 \text{ puncte}$$

● **pentru criteriul privind capacitatea economico- financiară punctajul D(n) se acordă astfel:**

- a) pentru cel mai mare nivel al disponibilităților bănești, se acordă punctajul maxim alocat de 30 puncte;
- b) pentru celelalte punctaje D(n) se calculează proporțional astfel:

$$D(n) = (\text{Nivel } n / \text{Nivel maxim ofertat}) \times 30 \text{ puncte}$$

Dacă ofertantul face dovada disponibilităților bănești în valoare de minim **72.500,00 lei**, se va acorda punctajul maxim alocat acestui criteriu, respectiv 30 puncte, în caz contrar se va acorda 0 (zero) puncte.

Pentru acest criteriu formula de calcul se aplică numai în cazul egalității dintre ofertanți, pentru departajarea acestora, recalculându-se punctajul pentru stabilirea câștigătorului licitației publice.

- **pentru criteriul privind condițiile specifice impuse de natura bunului supus vânzării– punctajul se acordă astfel:**

Pentru acordarea punctajului maxim de 20 puncte, ofertații la licitația publică trebuie să depună o declarație pe propria răspundere prin care își asumă faptul că imobilul unitate individuală de tip „Pod” înscris în CF nr. 60143-C1-U43 face parte dintr-o clădire declarată monument istoric și va lua toate măsurile necesare pentru protejarea și conservarea acesteia, fără a schimba arhitectura clădirii și va respecta legislația în vigoare privind protejarea monumentelor istorice aflate în proprietatea persoanelor fizice,

Conform prevederilor art. 23 și 36 din Legea nr. 422/2001, privind protejarea monumentelor istorice, republicată, cu modificările și completările ulterioare, exploatarea și întreținerea clădirii se vor face în conformitate cu legislația în vigoare, orice intervenție inclusive reparațiile curente, lucrările de întreținere sau schimbarea destinației fiind permisă numai cu avizul instituțiilor abilitate din cadrul Ministerului Culturii.

Dacă ofertantul nu depune declarația menționată mai sus - se acordă 0 (zero) puncte.

- **pentru criteriul privind protecția mediului înconjurător - punctajul se acordă astfel:**

Pentru acordarea punctajului maxim de 10 puncte, ofertații la licitația publică trebuie să depună o declarație pe propria răspundere prin care se angajează că prin lucrările de amenajare și reparare a imobilului vor respecta legislația în vigoare privind protecția mediului înconjurător,

Dacă ofertantul nu depune declarația menționată mai sus - se acordă 0 (zero) puncte.

Toți operatorii economici participanți la procedura de licitație publică pentru a primi punctajul maxim la criteriul de atribuire privind capacitatea economico - financiară trebuie să facă dovada că vor avea acces la disponibilități bănești, resurse reale negrevate de datorii sau linii de credit, în valoare de minim **72.500,00 lei**.

Operatorii economici vor face dovada prin prezentarea oricărui tip de document emis de unități bancare (prezentat în original).

Comisia de evaluare stabilește punctajul fiecărei oferte, ținând seama de ponderile fiecărui criteriu de atribuire.

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

Autoritatea contractantă poate încheia contractul numai după împlinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data comunicării către ofertanți a deciziilor referitoare la adjudecarea licitației publice.

Contractul de vânzare – cumpărare se încheie în formă autentică la notarul public, sub sancțiunea nulității, la solicitarea oricărei părți.

Predarea – primirea bunului se face prin proces verbal în termen de maximum 30 de zile de la data încasării prețului de vânzare și încheierea contractului de vânzare cumpărare.

5. INSTRUCȚIUNI PRIVIND MODUL DE UTILIZARE A CĂILOR DE ATAC

Participanții la licitația publică nemulțumiți de modul de organizare și desfășurare a licitației publice, precum și de criteriile de atribuire aplicate pentru stabilirea ofertei câștigătoare se pot adresa instanței de contencios administrativ a tribunalului în a cărei jurisdicție se află autoritatea publică.

6. CAIET DE SARCINI

pentru vânzarea prin licitație publică a imobilului în suprafață de 300,01 mp, înscris în CF nr. 60143-C1-U43, aparținând domeniului privat al municipiului Deva, situat în municipiul Deva, b-dul 1 Decembrie 1918, nr.13, județul Hunedoara

INFORMATII GENERALE:

Licitația publică este organizată de către Primăria municipiului Deva, prin Serviciul Administrare Domeniul Public și Privat, cu sediul în municipiul Deva, Piața Unirii, nr.16, județul Hunedoara, în conformitate cu prevederile art.108 lit.”e”, art.129 alin.2 lit.”c”, alin.6 lit.”b”, art. 139 alin.2, art. 363 și ale art 334-346 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

Baza legală:

Hotărârea Consiliului local al municipiului Deva nr._____/_____, privind vânzarea prin licitație publică a imobilului în suprafață de 300,01 mp, înscris în CF nr. 60143-C1-U43, domeniul privat al municipiului Deva, situat în municipiul Deva, b-dul 1 Decembrie 1918, nr.13, județul Hunedoara.

Tipul procedurii: **Licitație Publică**

OBIECTUL VÂNZĂRII:

Bunul care face obiectul vânzării este imobilul unitate individuală de tip „Pod”, în suprafață de 300,01 mp, înscris în CF nr. 60143-C1-U43, aparținând domeniului privat al municipiului Deva, situat în municipiul Deva, b-dul 1 Decembrie 1918, nr.13, județul Hunedoara,

Vânzarea imobilului menționat, se face prin licitație publică, pentru care trebuie să existe cel puțin 2 oferte valabile, respectiv să îndeplinească condițiile de eligibilitate și să fie depuse în termen, organizată după cum urmează:

data licitației: _____

ora: _____

locul desfășurării licitației:

Sediul Serviciului Administrare Domeniul Public și Privat din municipiul Deva, Piața Unirii, nr.16, județul Hunedoara

Anunțul licitației publice a fost făcut public în:

Ziarul de circulație națională _____
din data de _____,

Ziarul de circulație locală _____
din data de _____,

Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a din data de _____, precum
și pe pagina de internet a Primăriei Municipiului Deva: "www.primariadeva.ro"

Vânzarea imobilului ce face obiectul licitației publice conduce la suplimentarea
veniturilor la bugetul local.

PREȚUL VÂNZĂRII:

Prețul de pornire la licitația publică în vederea vânzării imobilului înscris în CF nr. 60143-C1-U43, situat în municipiul Deva, B-dul 1 Decembrie 1918, nr.13, unitate individuală de tip "Pod", este stabilit în baza Raportului de evaluare nr. 52040/15.05.2023, întocmit de către societatea comercială GAMA EVAL INVEST S.R.L., prin expert evaluator domnul Șendroni Mihai, membru ANEVAR, conform Anexei nr.1 parte integrantă din prezenta Hotărâre a Consiliului local al municipiului Deva, respectiv suma de **30.411,00 lei** la care se adaugă TVA.

Plata prețului se va face integral înainte de data încheierii contractului de vânzare-cumpărare la sediul Serviciului Administrare Domeniu Public și Privat din municipiul Deva, Piața Unirii, nr.16, județul Hunedoara, sau prin virament bancar în contul **RO10TREZ366502205X013051, Municipiul Deva – activitate economică, CUI RO 39125506**, deschis la Trezoreria Deva.

TAXE ȘI GARANȚII:

Ofertanții vor achita următoarele taxe și garanții :

- Taxă pentru obținerea documentației: 500 lei;
- Garanția de participare la licitație: 10% din prețul de pornire a licitației publice, respectiv suma de 3.041,10 lei.

Garanția de participare la licitație

Participanții la licitația publică vor depune o garanție de participare la licitație în cuantum de 10 % din valoarea imobilului licitat, valoare stabilită în baza Raportului de evaluare nr. 52040/15.05.2023 întocmit de către societatea comercială Gama Eval Invest SRL prin evaluator autorizat dl. Șendroni Mihai, membru ANEVAR, respectiv suma de **3.041,10 lei**.

Garanția de participare la licitație se constituie în numerar la sediul Serviciului Administrare Domeniul Public și Privat din municipiul Deva, Piața Unirii, nr.16, județul Hunedoara, sau prin virament bancar în contul **RO83TREZ3665006XXX000122, Municipiul Deva CUI 4374393**, deschis la Trezoreria municipiului Deva.

Se reține garanția de participare atunci când ofertantul se află în oricare din următoarele situații:

- a) Revocă / Retrage oferta în perioada de valabilitate a acesteia;
- b) Ofertantul refuză încheierea contractului de vânzare - cumpărare;
- c) Ofertantul nu se prezintă în vederea încheierii contractului de vânzare - cumpărare în termenul prevăzut în prezentul Caiet de Sarcini.
- d) În cazul respingerii ofertei care se află sub prețul minim de pornire al licitației publice;
- e) În cazul excluderii de la licitația publică pe motive de fraudă.

Garanția de participare, constituită de ofertantul a cărui ofertă a fost stabilită ca fiind câștigătoare, se restituie în cel mult 3 zile lucrătoare de la data semnării contractului de vânzare- cumpărare, în baza unei cereri scrise din partea ofertantului câștigător.

Garanția de participare, constituită de ofertanții a căror ofertă nu a fost stabilită câștigătoare, se restituie pe baza unei cereri scrise, în termen de 3 zile lucrătoare de la data primirii unei solicitări în acest sens.

CONDITIILE DE VALABILITATE A OFERTELOR

- data limită de solicitare a clarificărilor:

Data limită pentru solicitarea clarificărilor este _____ ora _____.

În termen de maxim 2 zile de la notificarea cu privire la neclaritățile întâmpinate, persoana interesată va primi un răspuns de la organizatorul licitației.

- termenul limită de depunere a ofertelor:

Ofertele se pot depune din momentul ridicării documentației de licitație și până în data de _____, ora _____, la sediul Serviciului Administrare Domeniul Public și Privat din municipiul Deva, Piața Unirii, nr.16, județul Hunedoara.

Ofertele depuse după termenul limită stabilit vor fi respinse de comisia de evaluare a ofertelor.

- termenul de valabilitate a ofertelor:

Perioada de valabilitate a ofertei se stabilește din momentul depunerii ofertelor și până în momentul încheierii contractului de vânzare- cumpărare.

ORGANIZAREA ȘI DESFĂȘURAREA PROCEDURII LICITAȚIEI PUBLICE

La Licitația Publică are dreptul de a participa orice persoană fizică sau juridică, care îndeplinește cumulativ următoarele condiții:

- a) a plătit garanția de participare la licitație;
- b) a plătit contravaloarea documentației de atribuire;
- c) a depus oferta de participare la licitație, împreună cu toate documentele solicitate în termenele prevăzute în documentația de atribuire;

d) are îndeplinite la zi toate obligațiile exigibile de plată a impozitelor, a taxelor și a contribuțiilor către bugetul consolidat al statului și către bugetul local al municipiului Deva;

e) nu este în stare de insolvență, faliment sau lichidare.

Nu are dreptul să participe la licitație persoana care a fost desemnată câștigătoare la o licitație publică anterioară privind bunurile statului sau ale unităților administrativ-teritoriale în ultimii 3 ani, dar nu a încheiat contractul ori nu a plătit prețul, din culpă proprie. Restricția operează pentru o durată de 3 ani, calculată de la desemnarea persoanei respective drept câștigătoare la licitație, conform art.339 alin.2 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ cu modificările și completările ulterioare.

Ofertele vor fi elaborate conform Caietului de sarcini și vor fi depuse la adresa /locul precizat în anunțul licitației, în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior.

Ofertele se înregistrează în ordinea primirii lor la sediul Serviciului Administrare Domeniul Public și Privat din municipiul Deva, Piața Unirii, nr.16, județul Hunedoara, precizându-se data și ora primirii acestora.

Pe plicul exterior se va indica datele de identificare ale imobilului pentru care este depusă oferta.

Plicul exterior va trebui să conțină:

- a) o fișă cu informații privind ofertantul, semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări - **Formularul nr. 1**, în original;
- b) declarație de participare, semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări - **Formularul nr. 2**, în original;
- c) dovada constituirii garanției de participare în copie;
- d) dovada intrării în posesia documentației de atribuire în copie;
- e) acte doveditoare privind calitățile și capacitățile ofertanților după cum urmează :

Pentru Persoane juridice:

- Certificatul de înregistrare emis de Oficiul Registrul Comerțului în copie cu mențiunea „conform cu originalul ” și semnătura reprezentantului;

- Certificat constatator emis de Oficiul Registrului Comerțului din care să rezulte obiectul de activitate și situația societății, societatea nu se află în stare de dizolvare sau de lichidare, reorganizare judiciară sau faliment - în original și să fie emis cu mai puțin de 30 de zile de la momentul prezentării certificatului ;

- Actul constitutiv al persoanei juridice și actele adiționale la actul constitutiv, dacă este cazul, în copie cu mențiunea ” conform cu originalul ” și semnătura reprezentantului legal

- Certificate de atestare fiscală din care să rezulte lipsa datoriilor restante cu privire la plata impozitelor, taxelor sau contribuțiilor la bugetul general consolidat de stat și la bugetul local - în original. În acest sens este necesară prezentarea atât a Certificatului de atestare fiscală emis de Administrația financiară din cadrul Agenției Naționale de Administrare Fiscală (ANAF) de la sediul și/ sau punctul de lucru al persoanei juridice pentru debitele înregistrate la bugetul consolidat de stat, cât și a Certificatului de atestare

fiscală emis de Direcția de Taxe și impozite din cadrul Primăriei municipiului Deva pentru debitele înregistrate la bugetul local al municipiului Deva. Aceste certificate trebuie să ateste lipsa datoriilor restante și să fie emise cu mai puțin de 30 de zile de la momentul prezentării lor.

- Actul de identitate al reprezentantului legal, în copie cu mențiunea „conform cu originalul” și semnătura reprezentantului;

- Împuternicire pentru persoanele care vor participa la licitația publică în calitate de reprezentant cu puteri depline, în original, precum și actul de identitate al persoanei împuternicite (dacă este cazul) - în copie cu mențiunea „conform cu originalul”;

- Cazier judiciar al operatorului economic (persoană juridică) și a persoanelor fizice, membrii ai organului de administrare, de conducere sau de supraveghere al respectivului operator economic, sau a celor care au putere de reprezentare, de decizie în cadrul acestuia așa cum rezultă din certificatul constatator emis de ONRC/ actul constitutiv/ contract de societate/ acord de constituire etc, a persoanei împuternicite legal – în original ;

- Extras de cont curent din care să reiasă capacitatea financiară de a cumpăra imobilul, nu mai vechi de 2 zile lucrătoare de data de depunere a ofertelor, în original, cu semnătura și ștampila unității bancare la care este deschis contul;

Toți participanții la licitația publică trebuie să depună actele doveditoare privind calitățile și capacitățile ofertanților menționate mai sus sau echivalent în funcție de situația juridică sau statutul fiecăruia.

În cazul unei asocieri, fiecare asociat este obligat să prezinte toate documentele prezentate mai sus.

În cazul ofertanților ce sunt persoane juridice străine se vor prezenta certificate echivalente care să ateste că aceștia nu înregistrează obligații fiscale restante în condițiile legii incidente în țara de rezidență, la momentul prezentării sau declarații notariale din care să reiasă că nu au datorii față de Statul Român și față de Municipiul Deva la momentul prezentării. Aceștia mai trebuie să depună și documentele menționate mai sus sau echivalent.

Pentru Persoane fizice:

- Copie Carte de Identitate;

- Certificate de atestare fiscală din care să rezulte lipsa datoriilor restante cu privire la plata impozitelor, taxelor sau contribuțiilor la bugetul general consolidat de stat și la bugetul local - în original. În acest sens este necesară prezentarea atât a Certificatului de atestare fiscală emis de Administrația financiară din cadrul Agenției Naționale de Administrare Fiscală (ANAF) de la sediul și/ sau punctul de lucru al persoanei juridice pentru debitele înregistrate la bugetul consolidat de stat, cât și a Certificatului de atestare fiscală emis de Direcția de Taxe și impozite din cadrul Primăriei municipiului Deva pentru debitele înregistrate la bugetul local al municipiului Deva. Aceste certificate trebuie să ateste lipsa datoriilor restante și să fie emise cu mai puțin de 30 de zile de la momentul prezentării lor.

- Cazier judiciar – în original ;

- Extras de cont curent din care să reiasă capacitatea financiară de a cumpăra imobilul, nu mai vechi de 2 zile lucrătoare de data de depunere a ofertelor, în original, cu semnătura și ștampila unității bancare la care este deschis contul;

Plicul interior va cuprinde:

- oferta financiară propriu - zisă. – **Formularul nr.3**, în original.

Pe plicul interior se înscriu numele sau denumirea ofertantului, precum și domiciliul sau sediul social al acestuia, după caz, precum și datele de identificare ale imobilului pentru care se depune oferta.

CONDIȚIILE DE RETRAGERE A OFERTEI

Ofertele se pot retrage de ofertanți, fără penalizări, dacă retragerea se face în afara perioadei de valabilitate a ofertei.

În cazul în care oferta se retrage în termenul de valabilitate, se pierde garanția de participare la licitație.

Dacă după adjudecarea licitației, adjudecătorul licitației nu se prezintă la semnarea contractului de vânzare - cumpărare în termenul stabilit, pierde garanția de licitație, iar adjudecarea licitației este anulată.

MODUL DE PREZENTARE AL OFERTEI ȘI DESFĂȘURAREA LICITAȚIEI

Licitația publică are loc în data de _____ ora _____ la sediul Serviciului Administrare Domeniul Public și Privat din Deva, Piața Unirii, nr.16, județul Hunedoara, unde vor fi prezenți membrii comisiei de evaluare a ofertelor și ofertanții care au depus oferte, personal sau prin reprezentant pe baza de împuternicire scrisă.

Procedura de licitație se poate desfășura numai dacă în urma publicării anunțului de licitație au fost depuse cel puțin 2 oferte valabile.

După deschiderea plicurilor exterioare în ședință publică, comisia de evaluare elimină ofertele care nu respectă prevederile art.336 alin.(2) - (5) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

În urma analizării conținutului plicurilor exterioare pe baza criteriilor de valabilitate, comisia de evaluare prin secretarul acesteia întocmește un proces-verbal privind îndeplinirea criteriilor de eligibilitate, în care se menționează ofertele valabile, ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate și sunt excluse, precizând motivele excluderii acestora.

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

Procesul-verbal se semnează de către toți membrii comisiei și de către ofertanți.

Pentru continuarea desfășurării procedurii de licitație este necesar ca după deschiderea plicurilor exterioare cel puțin 2 (două) oferte să întrunească condițiile prevăzute în documentația de atribuire. În caz contrar, comisia de evaluare a ofertelor va dispune anularea procedurii și va organiza o nouă licitație.

Deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea procesului – verbal de către toți membrii comisiei de evaluare și de către toți ofertanții prezenți. Refuzul ofertanților prezenți de a semna procesul - verbal se va consemna în cuprinsul acestuia.

În urma deschiderii plicurilor interioare și a analizării ofertelor financiare de către comisia de evaluare, pe baza criteriilor de atribuire, secretarul acesteia întocmește un proces – verbal în care menționează prețurile și punctajul obținut de fiecare oferant în urma aplicării criteriilor de atribuire, de asemenea menționează ofertele care nu sunt valabile și cele respinse precizând motivele excluderii acestora din licitația publică, dacă este cazul.

Procesul – verbal se semnează de către toți membrii comisiei de evaluare.

În baza acestui proces - verbal, comisia de evaluare întocmește în termen de 1 zi lucrătoare un raport pe care îl transmite autorității publice, denumit „Raport de adjudecare a licitației publice”.

Oferta câștigătoare este oferta care întrunește cel mai mare punctaj în urma aplicării criteriilor de atribuire.

Fiecare participant poate depune o singură ofertă financiară.

Dacă în cazul în care în urma analizării plicurilor exterioare se constată că nu se întrunesc cele 2 oferte valabile, plicurile interioare nu se mai deschid, licitația se anulează și va trebui organizată altă licitație în termenul prevăzut de lege, ofertanților restituindu-li-se garanția de participare la licitația publică în baza unei solicitări scrise din partea acestora.

În cazul în care, în cadrul celei de-a doua proceduri de licitație publică nu se depune nici o ofertă valabilă, autoritatea publică anulează procedura de licitație.

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

Cea de-a doua licitație se organizează în condițiile prevăzute la art.336 alin (1) - (12) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

CRITERIILE DE ATRIBUIRE APLICATE PENTRU STABILIREA OFERTEI CÂȘTIGĂTOARE ȘI PONDEREA LOR

Criteriile de atribuire a contractului de închiriere a spațiului sunt următoarele:

- a) cel mai mare nivel al ofertei peste prețul minim de la care pornește licitația – pondere 40 %;
- b) capacitatea economico – financiară a ofertanților – disponibilități bănești – pondere 30 % ;
- c) condiții specifice impuse de natura bunului supus vânzării - pondere 20%.
- d) protecția mediului înconjurător - pondere 10%;

Algoritmul de calcul pentru cele patru criterii este următorul:

- **pentru criteriul privind cel mai mare nivel al chiriei punctajul C(n) se acordă astfel :**

- a) pentru cel mai mare nivel al ofertei peste prețul minim de la care pornește licitația se acordă punctajul maxim alocat de 40 puncte;

b) pentru celelalte oferte punctajul C(n) se calculează proporțional, astfel:

$$P(n) = (\text{Nivel } n / \text{Nivel maxim ofertat}) \times 40 \text{ puncte}$$

● **pentru criteriul privind capacitatea economico- financiară punctajul D(n) se acordă astfel:**

c) pentru cel mai mare nivel al disponibilităților bănești, se acordă punctajul maxim alocat de 30 puncte;

d) pentru celelalte punctaje D(n) se calculează proporțional astfel:

$$D(n) = (\text{Nivel } n / \text{Nivel maxim ofertat}) \times 30 \text{ puncte}$$

Dacă ofertantul face dovada disponibilităților bănești în valoare de minim **72.500,00 lei**, se va acorda punctajul maxim alocat acestui criteriu, respectiv 30 puncte, în caz contrar se va acorda 0 (zero) puncte.

Pentru acest criteriu formula de calcul se aplică numai în cazul egalității dintre ofertanți, pentru departajarea acestora, recalculându-se punctajul pentru stabilirea câștigătorului licitației publice.

● **pentru criteriul privind condițiile specifice impuse de natura bunului supus vânzării- punctajul se acordă astfel:**

Pentru acordarea punctajului maxim de 20 puncte, ofertații la licitația publică trebuie să depună o declarație pe propria răspundere prin care își asumă faptul că imobilul unitate individuală de tip „Pod” înscris în CF nr. 60143-C1-U43 face parte dintr-o clădire declarată monument istoric și va lua toate măsurile necesare pentru protejarea și conservarea acesteia, fără a schimba arhitectura clădirii și va respecta legislația în vigoare privind protejarea monumentelor istorice aflate în proprietatea persoanelor fizice,

Conform prevederilor art. 23 și 36 din Legea nr. 422/2001, privind protejarea monumentelor istorice, republicată, cu modificările și completările ulterioare, exploatarea și întreținerea clădirii se vor face în conformitate cu legislația în vigoare, orice intervenție inclusive reparațiile curente, lucrările de întreținere sau schimbarea destinației fiind permisă numai cu avizul instituțiilor abilitate din cadrul Ministerului Culturii.

Dacă ofertantul nu depune declarația menționată mai sus - se acordă 0 (zero) puncte.

● **pentru criteriul privind protecția mediului înconjurător - punctajul se acordă astfel:**

Pentru acordarea punctajului maxim de 10 puncte, ofertații la licitația publică trebuie să depună o declarație pe propria răspundere prin care se angajează că prin lucrările de

amenajare și reparare a imobilului vor respecta legislația în vigoare privind protecția mediului înconjurător,

Dacă ofertantul nu depune declarația menționată mai sus - se acordă 0 (zero) puncte.

Toți operatorii economici participanți la procedura de licitație publică pentru a primi punctajul maxim la criteriul de atribuire privind capacitatea economico - financiară trebuie să facă dovada că vor avea acces la disponibilități bănești, resurse reale negrevate de datorii sau linii de credit, în valoare de minim **72.500,00 lei**.

Operatorii economici vor face dovada prin prezentarea oricărui tip de document emis de unități bancare (prezentat în original).

Comisia de evaluare stabilește punctajul fiecărei oferte, ținând seama de ponderile fiecărui criteriu de atribuire.

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

Oferta câștigătoare este oferta care întrunește cel mai mare punctaj în urma aplicării criteriilor de atribuire.

Autoritatea publică are obligația de a încheia contractul de vânzare- cumpărare cu ofertantul a cărui ofertă a fost stabilită ca fiind câștigătoare.

Autoritatea publică poate încheia contractul numai după împlinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data comunicării către ofertanți a deciziilor referitoare la adjudecarea licitației publice.

Autoritatea publică are obligația de a informa ofertanții despre deciziile referitoare la adjudecarea licitației și cu cine va încheia contractul de vânzare- cumpărare, în scris, cu confirmare de primire, nu mai târziu de 3 zile lucrătoare de la emiterea acestora .

Contractul de vânzare – cumpărare se încheie în formă autentică la notarul public, sub sancțiunea nulității, la solicitarea oricărei părți.

Predarea – primirea bunului se face prin proces verbal în termen de maximum 30 de zile de la data încasării prețului de vânzare și încheierea contractului de vânzare - cumpărare.

NOTIFICAREA CĂTRE OFERTANȚI A ADJUDECĂRII LICITAȚIEI

În termen de 3 zile lucrătoare de la primirea raportului de adjudecare a licitației publice de la comisia de evaluare, organizatorul licitației publice are obligația de a informa ofertanții în scris, cu confirmare de primire, despre ofertele declarate valabile sau cele excluse și motivele excluderii lor dacă este cazul, după deschiderea plicurilor exterioare și

informarea ofertanților ale căror oferte nu au fost declarate câștigătoare, asupra motivelor ce au stat la baza deciziei respective, după deschiderea plicurilor interioare.

Autoritatea publică are obligația de a transmite spre publicare în Monitorul Oficial al României, Partea a VI a, un anunț de atribuire a vânzării, în cel mult 20 zile calendaristice de la finalizarea procedurii de atribuire.

Autoritatea publică are obligația de a informa ofertanții despre deciziile referitoare la atribuirea vânzării, în scris cu confirmare de primire, nu mai târziu de 3 zile lucrătoare de la emiterea acestora. În cadrul acestei comunicări autoritatea publică are obligația de a informa ofertantul câștigător cu privire la acceptarea ofertei prezentate, precum și de a informa ofertanții declarați respinși, sau a căror ofertă nu a fost declarată câștigătoare asupra motivelor ce au stat la baza deciziei respective.

Autoritatea publică are obligația de a încheia contractul de vânzare - cumpărare cu ofertantul a cărui ofertă a fost stabilită ca fiind câștigătoare.

Autoritatea publică poate să încheie contractul numai după împlinirea unui termen de 20 zile calendaristice de la data realizării comunicării cu privire la atribuirea vânzării, comunicare care se face după publicarea anunțului de atribuire în Monitorul Oficial al României.

Neîncheierea contractului în termen de 20 zile calendaristice (după expirarea celor 20 de zile de după transmiterea comunicării privind atribuirea vânzării) poate atrage plata daunelor interese de către partea în culpă.

Refuzul ofertantului declarat câștigător de a încheia contractul în termenul menționat atrage după sine plata daunelor – interese, care constă în reținerea garanției de participare la licitația publică.

Predarea – primirea bunului se face prin proces verbal în termen de maximum 30 de zile de la data încasării prețului de vânzare și încheierea contractului de vânzare - cumpărare.

CONDITII DE RESPINGERE A OFERTELOR

Ofertele sunt respinse (nu participă la licitație) în următoarele cazuri:

- când prețul oferit pentru cumpărarea imobilului este sub cel stabilit în urma raportului de evaluare, Anexa nr.1 parte integrantă din prezenta Hotărâre a Consiliului local al municipiului Deva.

- când nu sunt îndeplinite toate criteriile de eligibilitate;

- când oferta se depune după termenul de depunere a ofertelor, respectiv după data de: _____ ora _____.

Participanții la licitația publică nemulțumiți de modul de organizare și desfășurare a licitației publice, precum și de criteriile de atribuire aplicate pentru stabilirea ofertei câștigătoare se pot adresa instanței de contencios administrativ competentă.

ANULAREA LICITAȚIEI PUBLICE:

Municipiul Deva are dreptul de a anula licitația publică în următoarele situații:

- a) Nu au fost depuse minim două oferte valabile;
- b) Au fost depuse numai oferte necorespunzătoare respectiv:
- Ofertele au fost depuse după data limită de depunere;

- Ofertele nu au fost elaborate și prezentate în concordanță cu cerințele și prevederile din documentația de atribuire;
- Conțin propuneri referitoare la clauzele contractuale, care sunt în mod evident dezavantajoase pentru vânzător;
- Ofertantul declarat câștigător își revocă oferta;
- Ofertantul declarat câștigător refuză încheierea contractului de vânzare – cumpărare
- Contestația unui ofertant este admisă.

OBLIGAȚIILE CÂȘTIGĂTORULUI LICITAȚIEI PUBLICE:

- a) Adjudecătorul este obligat ca în termen de 20 de zile calendaristice de la data informării ofertanților cu privire la adjudecarea licitației publice, (informare ce are loc după publicarea anunțului în Monitorul Oficial al României cu privire la atribuirea vânzării), să achite la casieria sau în contul autorității contractante prețul de vânzare pentru imobilul care face obiectul procedurii prin licitație publică.
- b) Dacă adjudecătorul licitației nu se prezintă la termen pentru achitarea prețului, acesta pierde garanția de participare la licitație și posibilitatea de a încheia contractul de vânzare – cumpărare, urmând a se organiza o nouă licitație pentru vânzarea imobilului în aceleași condiții.
- c) Contractul de vânzare – cumpărare se va încheia în formă autentică la un cabinet notarial în baza procesului verbal /raportului de adjudecare a licitației, semnat de către comisia de evaluare a ofertelor. Cheltuielile notariale vor fi suportate de către câștigătorul licitației publice.
- d) Adjudecătorul are obligația să prezinte la Direcția de Impozite și Taxe Locale din cadrul Primăriei Municipiului Deva o copie a contractului de vânzare – cumpărare în termen de 15 zile calendaristice de la data semnării acestuia în vederea stabilirii impozitului.

CLAUZE DE REZOLUȚIUNE A CONTRACTULUI

Atunci când, una dintre părțile contractului nu își execută obligațiile născute din contract, cealaltă parte are dreptul de a solicita rezoluțiunea contractului de vânzare – cumpărare, cu plata de daune interese, dacă este cazul, potrivit legii.

CLAUZE CONTRACTUALE OBLIGATORII

- Vânzătorul este obligat să transmită cumpărătorului proprietatea bunului vândut;
- Vânzătorul are obligația să predea bunul vândut;
- Vânzătorul are obligația să îl garanteze pe cumpărător contra evicțiunii și viciilor bunului;

- Odată cu proprietatea cumpărătorul dobândește toate drepturile asupra bunului cumpărat;
- Predarea imobilului se face prin punerea acestuia la dispoziția cumpărătorului, liber de orice bunuri ale vânzătorului,
- Transferul dreptului de proprietate se realizează la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare.
- Predarea – primirea bunului se face prin proces verbal în termen de maximum 30 de zile de la data încasării prețului de vânzare și încheierea contractului de vânzare cumpărare.
- Prețul imobilului adjudecat se va achita integral înainte de încheierea contractului de vânzare – cumpărare, în baza Raportului de adjudecare nr _____ întocmit de către comisia de evaluare a ofertelor.
- La data încheierii contractului de vânzare – cumpărare, cumpărătorul achită și taxele ocazionate de autentificarea contractului de vânzare- cumpărare încheiat în formă autentică, cele de efectuare a operațiunilor de publicitate imobiliară, respectiv înscrierea imobilului în Cartea Funciară, precum și achitarea contravalorii Raportului de evaluare întocmit de evaluator autorizat.
- Impozitele către stat și administrația locală, de la data încheierii contractului de vânzare- cumpărare intră în sarcina cumpărătorului.

Având în vedere faptul că imobilul unitate individuală de tip „Pod” în suprafață de 300,01 mp, înscris în CF nr. 60143-C1-U43, situat în municipiul Deva, b-dul. 1 Decembrie 1918, nr.13, județul Hunedoara face parte dintr-o clădire declarată monument istoric, conform prevederilor art. 23 și 36 din Legea nr. 422/2001, privind protejarea monumentelor istorice, republicată, cu modificările și completările ulterioare, exploatarea și întreținerea clădirii se vor face în conformitate cu legislația în vigoare, orice intervenție inclusiv reparațiile curente, lucrările de întreținere sau schimbarea destinației fiind permisă numai cu avizul instituțiilor abilitate din cadrul Ministerului Culturii.

SANCTIUNI:

Încălcarea dispozițiilor prezentei documentații de atribuire, constituie contravenții ce pot fi sancționate, dacă nu sunt săvârșite în astfel de condiții încât să fie considerate, potrivit legii penale, infracțiuni, conform prevederilor art. 345 din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

DISPOZIȚII FINALE:

a) Nu vor fi acceptați la licitație ofertanții care nu au depus ofertele conform documentației de atribuire și care au debite restante față de bugetul local și cel de stat consolidat.

b) Prezenta documentație de atribuire se completează de drept cu dispozițiile legale aplicate în materie, în vigoare și intră în aplicare începând cu data aprobării acesteia prin Hotărâre a Consiliului Local al Municipiului Deva.

7. FIȘA DE DATE A PROCEDURII

pentru vânzarea prin licitație publică a imobilului în suprafață de 300,01 mp, înscris în CF nr. 60143-C1-U43, domeniul privat al municipiului Deva, situat în municipiul Deva, b-dul 1 Decembrie 1918, nr.13, județul Hunedoara

Denumirea autorității contractante :

Primăria Municipiului Deva - activitate economică,
sediul în Deva, str. Piața Unirii, nr. 4,
CUI RO 39125506,

Locul de desfășurare a licitației este la :

Serviciul Administrare Domeniul Public și Privat, din municipiul Deva,
Piața Unirii, nr.16, județul Hunedoara

Obiectul contractului de vânzare:

Bunul care face obiectul vânzării este imobilul unitate individuală de tip „Pod”, în suprafață de 300,01 mp, înscris în CF nr. 60143-C1-U43, aparținând domeniului privat al municipiului Deva, situat în municipiul Deva, b-dul 1 Decembrie 1918, nr.13, județul Hunedoara,

Pretul Vânzării:

Pretul de pornire la licitația publică în vederea vânzării imobilului înscris în CF nr. 60143-C1-U43, situat în municipiul Deva, B-dul 1 Decembrie 1918, nr.13, unitate individuală de tip ” Pod”, este stabilit în baza Raportului de evaluare nr. 52040/15.05.2023, întocmit de către societatea comercială GAMA EVAL INVEST S.R.L., prin expert evaluator domnul Șendroni Mihai, membru ANEVAR, conform Anexei nr.1 parte integrantă din prezenta Hotărâre a Consiliului local al municipiului Deva, respectiv suma de **30.411,00 lei** la care se adaugă TVA.

Plata Prețului se va face integral înainte de data încheierii contractului de vânzare-cumpărare la sediul Serviciul Administrare Domeniu Public și Privat din municipiul Deva, Piața Unirii, nr.16, județul Hunedoara, sau prin virament bancar în contul **RO10TREZ366502205X013051, Municipiul Deva - activitate economică, CUI RO 39125506**, deschis la Trezoreria Deva.

Taxe și Garanții :

Ofertanții vor achita următoarele taxe și garanții :

- Taxă pentru obținerea documentației: 500 lei ;
- Garanția de participare la licitație: 10% din prețul de pornire al licitației publice, respectiv suma de 3.041,10 lei.

Garanția de participare la licitație

Participanții la licitația publică vor depune o garanție de participare la licitație în cuantum de 10 % din valoarea imobilului licitat, valoare stabilită în baza Raportului de evaluare nr. 52040/15.05.2023 întocmit de către societatea comercială Gama Eval Invest SRL prin evaluator autorizat dl. Șendroni Mihai, membru ANEVAR , respectiv suma de **3.041,10 lei.**

Garanția de participare la licitație se constituie în numerar la sediul Serviciului Administrare Domeniul Public și Privat din municipiul Deva, Piața Unirii, nr.16, județul Hunedoara, sau prin virament bancar în contul **RO83TREZ3665006XXX000122, Municipiul Deva CUI 4374393**, deschis la Trezoreria municipiului Deva.

Se reține garanția de participare atunci când ofertantul se află în oricare din următoarele situații:

- a) Revocă / Retrage oferta în perioada de valabilitate a acesteia;
- b) Ofertantul refuză încheierea contractului de vânzare - cumpărare;
- c) Ofertantul nu se prezintă în vederea încheierii contractului de vânzare-cumpărare în termenul prevăzut în prezentul Caiet de Sarcini.
- d) În cazul respingerii ofertei care se află sub prețul minim de pornire al licitației publice;
- e) În cazul excluderii de la licitația publică pe motive de fraudă.

Garanția de participare, constituită de ofertantul a cărui ofertă a fost stabilită ca fiind câștigătoare, se restituie în cel mult 3 zile lucrătoare de la data semnării contractului de vânzare- cumpărare, în baza unei cereri scrise din partea ofertantului câștigător.

Garanția de participare, constituită de ofertanții a căror ofertă nu a fost stabilită câștigătoare, se restituie pe baza unei cereri scrise, în termen de 3 zile lucrătoare de la data primirii unei solicitări în acest sens.

Procedura aplicată:

Licitație publică, conform art. 363 și ale art. 334-346 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ cu modificările și completările ulterioare.

Situația personală a ofertantului:

La Licităția Publică are dreptul de a participa orice persoană fizică sau juridică, care îndeplinește cumulativ următoarele condiții:

- a) a plătit garanția de participare la licitație;
- b) a plătit contravaloarea documentației de atribuire;
- c) a depus oferta de participare la licitație, împreună cu toate documentele solicitate în termenele prevăzute în documentația de atribuire;
- d) are îndeplinite la zi toate obligațiile exigibile de plată a impozitelor, a taxelor și a contribuțiilor către bugetul consolidat al statului și către bugetul local al municipiului Deva;
- e) nu este în stare de insolvență, faliment sau lichidare.

Nu are dreptul să participe la licitație persoana care a fost desemnată câștigătoare la o licitație publică anterioară privind bunurile statului sau ale unităților administrativ-teritoriale în ultimii 3 ani, dar nu a încheiat contractul ori nu a plătit prețul, din culpă proprie. Restricția operează pentru o durată de 3 ani, calculată de la desemnarea persoanei respective drept câștigătoare la licitație, conform art.339 alin.2 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ cu modificările și completările ulterioare.

Licităția se va desfășura conform procedurii de mai jos:

Licităția publică are loc în data de _____ ora _____ la sediul Serviciului Administrare Domeniul Public și Privat din Deva, Piața Unirii, nr.16, județul Hunedoara, unde vor fi prezenți membrii comisiei de evaluare a ofertelor și ofertanții care au depus oferte, personal sau prin reprezentant pe baza de împuternicire scrisă.

Procedura de licitație se poate desfășura numai dacă în urma publicării anunțului de licitație au fost depuse cel puțin 2 oferte valabile.

După deschiderea plicurilor exterioare în ședință publică, comisia de evaluare elimină ofertele care nu respectă prevederile art.336 alin.(2) - (5) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

În urma analizării conținutului plicurilor exterioare pe baza criteriilor de valabilitate, comisia de evaluare prin secretarul acesteia întocmește un proces-verbal privind îndeplinirea criteriilor de eligibilitate, în care se menționează ofertele valabile, ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate și sunt excluse, precizând motivele excluderii acestora.

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

Procesul-verbal se semnează de către toți membrii comisiei și de către ofertanți.

Pentru continuarea desfășurării procedurii de licitație este necesar ca după deschiderea plicurilor exterioare cel puțin 2 (două) oferte să întrunească condițiile prevăzute în documentația de atribuire. În caz contrar, comisia de evaluare a ofertelor va dispune anularea procedurii și va organiza o nouă licitație.

Deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea procesului – verbal de către toți membrii comisiei de evaluare și de către toți ofertanții prezenți. Refuzul ofertanților prezenți de a semna procesul - verbal se va consemna în cuprinsul acestuia.

În urma deschiderii plicurilor interioare și a analizării ofertelor financiare de către comisia de evaluare, pe baza criteriilor de atribuire, secretarul acesteia întocmește un proces – verbal în care menționează prețurile și punctajul obținut de fiecare oferant în urma aplicării criteriilor de atribuire, de asemenea menționează ofertele care nu sunt valabile și cele respinse precizând motivele excluderii acestora din licitația publică, dacă este cazul.

Procesul – verbal se semnează de către toți membrii comisiei de evaluare.

În baza acestui proces - verbal, comisia de evaluare întocmește în termen de 1 zi lucrătoare un raport pe care îl transmite autorității publice, denumit „Raport de adjudecare a licitației publice”.

Oferta câștigătoare este oferta care întrunește cel mai mare punctaj în urma aplicării criteriilor de atribuire.

Fiecare participant poate depune o singură ofertă financiară.

Dacă în cazul în care în urma analizării plicurilor exterioare se constată că nu se întrunesc cele 2 oferte valabile, plicurile interioare nu se mai deschid, licitația se anulează și va trebui organizată altă licitație în termenul prevăzut de lege, ofertanților restituindu-li-se garanția de participare la licitația publică în baza unei solicitări scrise din partea acestora.

În cazul în care, în cadrul celei de-a doua proceduri de licitație publică nu se depune nici o ofertă valabilă, autoritatea publică anulează procedura de licitație.

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

Cea de-a doua licitație se organizează în condițiile prevăzute la art.336 alin (1) - (12) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

Anularea Licitatiei Publice:

Municipiul Deva are dreptul de a anula licitația publică în următoarele situații:

- a) Nu au fost depuse minim două oferte valabile;
- b) Au fost depuse numai oferte necorespunzătoare respectiv:
 - Ofertele au fost depuse după data limită de depunere;
 - Ofertele nu au fost elaborate și prezentate în concordanță cu cerințele și prevederile din documentația de atribuire;
 - Conțin propuneri referitoare la clauzele contractuale, care sunt în mod evident dezavantajoase pentru vânzător;
 - Ofertantul declarat câștigător își revocă oferta;
 - Ofertantul declarat câștigător refuză încheierea contractului de vânzare – cumpărare;
 - Contestația unui ofertant este admisă.

Criteriile de atribuire a contractului de închiriere :

Criteriile de atribuire a contractului de închiriere a spațiului sunt următoarele:

- a) cel mai mare nivel al ofertei peste prețul minim de la care pornește licitația – pondere 40 %;
- b) capacitatea economico – financiară a ofertanților – disponibilități bănești – pondere 30 % ;
- c) condiții specifice impuse de natura bunului supus vânzării - pondere 20 %.
- d) protecția mediului înconjurător - pondere 10 %;

Algoritmul de calcul pentru cele patru criterii este prezentat la Cap. 6 – Caietul de Sarcini din documentația de atribuire

Comisia de evaluare stabilește punctajul fiecărei oferte, ținând seama de ponderile fiecărui criteriu de atribuire.

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

Oferta câștigătoare este oferta care întrunește cel mai mare punctaj în urma aplicării criteriilor de atribuire.

Condiții de valabilitate a ofertelor :

- data limită de solicitare a clarificărilor:

Data limită pentru solicitarea clarificărilor este _____ ora _____

În termen de maxim 2 zile de la notificarea cu privire la neclaritățile întâmpinate, va primi un răspuns de la organizatorul licitației respectiv -Serviciul Administrare Domeniul Public și Privat.

- termenul limită de depunere a ofertelor :

Ofertele se pot depune din momentul ridicării documentației de licitație și până în data de _____, ora _____⁰⁰, la sediul Serviciului Administrare Domeniu Public și Privat, din municipiul Deva Piața Unirii, nr.16, județul Hunedoara

Ofertele depuse după termenul limită stabilit vor fi respinse de comisia de evaluare a ofertelor.

- termenul de valabilitate a ofertelor:

Perioada de valabilitate a ofertei se stabilește din momentul depunerii ofertelor și până în momentul încheierii contractului de vânzare - cumpărare.

Stabilirea ofertei câștigătoare și atribuirea contractului de vânzare.

Oferta câștigătoare este oferta care întrunește cel mai mare punctaj în urma aplicării criteriilor de atribuire .

Autoritatea publică are obligația de a încheia contractul de vânzare – cumpărare cu ofertantul a cărui ofertă a fost stabilită ca fiind câștigătoare.

Autoritatea publică are obligația de a informa ofertanții despre deciziile referitoare la atribuirea contractului, în scris cu confirmare de primire, nu mai târziu de 3 zile lucrătoare de la emiterea acestora. În cadrul acestei comunicări autoritatea publică are obligația de a informa ofertantul câștigător cu privire la acceptarea ofertei prezentate, precum și de a informa ofertanții declarați respinși, sau a căror ofertă nu a fost declarată câștigătoare asupra motivelor ce au stat la baza deciziei respective.

Autoritatea publică are obligația de a încheia contractul cu ofertantul a cărui ofertă a fost stabilită ca fiind câștigătoare.

Autoritatea publică poate să încheie contractul numai după împlinirea unui termen de 20 zile calendaristice de la data realizării comunicării cu privire la atribuirea contractului de vânzare.

Predarea – primirea bunului se face prin proces verbal în termen de maximum 30 de zile de la data încasării prețului de vânzare și încheierea contractului de vânzare cumpărare.

8. FORMULARE

FORMULAR NR.1

INFORMAȚII GENERALE

1. Denumire/ Numele :

2. Codul Fiscal / CNP:

3. Adresa de domiciliu / sediului:

4. Adresa de corespondență:

5. Cont IBAN: _____ deschis la Banca

6. Telefon :

7. E-mail:

8.. Persoana împuternicită pentru semnarea contractului de vânzare – cumpărare

OFERTANT

(semnătura autorizată)

Data :

Către, _____

DECLARAȚIE DE PARTICIPARE

pentru vânzarea prin licitație publică a imobilului în suprafață de 300,01 mp, înscris în CF nr. 60143-C1-U43, domeniul privat al municipiului Deva, situat în municipiul Deva, b-dul 1 Decembrie 1918, nr.13, județul Hunedoara

Subsemnatul(a), _____, cu domiciliul în _____, posesor al B.I./C.I. / Pașaport – seria: _____ nr. _____, eliberat la data de _____, de către _____, având C.N.P. _____, nr. telefon _____, sau S.C. _____ cu sediul în _____, înregistrată la ONRC sub nr. _____, având CUI _____, reprezentată legal prin _____

Prin prezenta vă solicit înscrierea pentru participarea la licitația publică privind vânzarea prin licitație publică a imobilului, proprietatea privată a municipiului Deva, în suprafață de 300,01 mp, înscris în CF nr. 60143-C1-U43, situat în municipiul Deva, b-dul 1 Decembrie 1918, nr.13, județul Hunedoara.

Prețul de începere a licitației publice este de 30.411,00 lei la care se adaugă T.V.A.

Declar că mi-am însușit și sunt de acord cu prevederile Caietului de sarcini și ale dispozițiilor aprobate prin Hotărârea Consiliului local al municipiului Deva nr. ____ / ____.

Am luat cunoștință de condițiile de participare la licitație, a condițiilor pentru încheierea contractului de vânzare - cumpărare, a condițiilor respingerii ofertei, de pierdere a garanției de participare la licitație, prevăzute în instrucțiunile de licitație și ne asumăm responsabilitatea pierderii lor în condițiile stabilite.

Oferta noastră este valabilă până la data semnării contractului de vânzare - cumpărare

La locul, data și ora indicată de dumneavoastră pentru deschiderea ofertelor din partea noastră va participa un reprezentant autorizat să ne reprezinte și să semneze actele încheiate cu această ocazie.

Ofertant _____
(semnătura autorizată)

Data: _____

OFERTANT:

FORMULAR NR.3

CU DOMICILIUL/ SEDIUL ÎN :

OFERTĂ FINANCIARĂ

Pentru vânzarea prin licitație publică a imobilului proprietatea privată a municipiului Deva, în suprafață de 300,01 mp, înscris în CF nr. 60143-C1-U43, situat în municipiul Deva, b-dul 1 Decembrie 1918, nr.13, județul Hunedoara, unitate individuală de tip „Pod”.

Prețul de la care pornește licitația este de: **30.411,00 lei** la care se adaugă T.V.A.,

Prețul licitat este de: _____ lei, la care se adaugă T.V.A.,

OFERTANT

(semnătura autorizată)

Deva, la 26 octombrie 2023

**Președinte de ședință
Consilier,
Călin Constantin Moraru**

**Contrasemnează
Secretar general
Florina Doris Visirin**

