Nr.35.009/01.10.2026

RAPORT DE SPECIALITATE

al Direcția Arhitect Șef - Compartimentul Administrarea Domeniului Public și Privat la proiectul de hotărâre privind însușirea raportului de evaluare a unui imobil – teren și construcție, aprobarea prețului de pornire la licitație pentru vânzarea acestuia, a modalității de plată a prețului și a documentației de vânzare

Doamnelor și domnilor consilieri,

În exercitarea atribuțiilor conferite de art. 129 alin. (2) lit. „c" din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, Consiliul Local al Municipiului Sighișoara, în calitate de autoritate deliberativă a administrației publice locale, are competența de a decide asupra modului de administrare, valorificare și utilizare a bunurilor imobile aflate în proprietatea privată a unității administrativ-teritoriale, în condiții de legalitate, transparență și oportunitate.

Prin Hotărârea Consiliului Local Sighișoara nr. 206/12.09.2023 a fost aprobată inițierea vânzării, prin licitație publică, a imobilului compus din teren și construcție, situat în Municipiul Sighișoara, județul Mureș, înscris în Cartea Funciară nr. 60577 Sighișoara, după cum urmează: sub nr. cadastral 60577 – teren intravilan împrejmuit, cu categoria de folosință *„curți – construcții"*, în suprafață de 1.100 mp, respectiv sub nr. cadastral 60577-C1 – construcția fundație cu subsol (construcție edificată parțial), având un singur nivel. Suprafața construită la sol este de 590 mp, iar suprafața construită desfășurată este de 590 mp. Anul construirii este 2008–2009, iar destinația imobilului, conform înscrierilor din cartea funciară, este de construcții administrative și socio-culturale.

În conformitate cu prevederile art. 2 din hotărârea menționată anterior, în vederea stabilirii prețului de pornire al licitației publice pentru vânzarea imobilului, au fost demarate procedurile necesare pentru achiziționarea serviciilor de evaluare, în scopul întocmirii unui raport de evaluare de către un evaluator autorizat, cu respectarea legislației în vigoare.

Evaluarea imobilului a fost realizată de către inginer Moldovan Tudor, evaluator autorizat, membru titular ANEVAR, rezultatele fiind consemnate în Raportul de evaluare înregistrat la Municipiul Sighișoara sub nr. 34.674/29.09.2026.

Conform acestuia, valoarea de piață a imobilului teren și construcție este de 1.035.067 lei, defalcată după cum urmează:

- Teren: 838.546 lei
- Construcție (fundație): 196.521 lei

În evidențele patrimoniale ale Municipiului Sighișoara, imobilul este înregistrat astfel:

- sub nr. de inventar 51.035 – „Teren – str. 1 Decembrie 1918 nr. 19 – 1.100 mp, CF 60577", cu o valoare de inventar de 425.315,80 lei;
- sub nr. de inventar 1.6.8.5.045 – „Construcție fundație cu subsol – str. 1 Decembrie 1918 nr. 19, CF 60577-C1", cu o valoare de inventar de 429.346,51 lei.

Având în vedere prevederile art. 18 pct. A din Capitolul V – Metodologia vânzării prin licitație publică deschisă din Regulamentul de vânzare a bunurilor imobile aparținând domeniului privat al Municipiului Sighișoara, actualizat prin Hotărârea Consiliului Local Sighișoara nr. 142/26.09.2024, în urma comparării valorii de inventar a celor două componente ale imobilului cu valoarea de piață stabilită prin raportul de evaluare, se constată că pentru construcție valoarea de inventar este superioară valorii de piață, iar pentru teren valoarea de piață este superioară valorii de inventar, conform tabelului de mai jos.

În consecință, pentru stabilirea prețului de pornire al licitației publice se va avea în vedere valoarea cea mai mare rezultată din comparația valorii de inventar cu valoarea de piață pentru fiecare componentă a imobilului, respectiv valoarea de piață pentru teren și valoarea de inventar pentru construcție.

Aplicarea acestei metodologii asigură respectarea principiului protejării intereselor patrimoniale ale Municipiului Sighișoara și garantează faptul că bunul imobil nu este înstrăinat la un preț inferior valorii reale sau celei evidențiate în contabilitatea instituției, constituind astfel o măsură de administrare prudentă și eficientă a patrimoniului privat al unității administrativ-teritoriale.

Imobil	**Valoare de inventar (lei)**		**Valoare de piață (lei)**	**Valoarea rezultată în urma comparării (lei)**
Teren	425.315,80	<	838.546,00	838.546,00
Construcție - fundație	429.346,51	>	196.521,00	429.346,51
Total	**854.662,31**		**1.035.067,00**	**1.267.892,51**

Astfel, prețul minim de vânzare al imobilului (teren și construcție) se stabilește prin adăugarea cheltuielilor ocazionate de întocmirea documentațiilor cadastrale și a raportului de evaluare la valoarea de 1.267.892,51 lei, rezultată din însumarea valorilor mai mari corespunzătoare celor două componente ale imobilului, potrivit metodologiei legale aplicabile.

În conformitate cu prevederile art. 18 lit. A pct. III din Regulamentul de vânzare a bunurilor imobile aparținând domeniului privat al Municipiului Sighișoara, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local Sighișoara nr. 181/26.08.2021, actualizat prin Hotărârea Consiliului Local Sighișoara nr. 142/26.09.2024, precum și cu dispozițiile Hotărârii Consiliului Local Sighișoara nr. 27/27.02.2025, având în vedere documentațiile cadastrale și raportul de evaluare întocmite în vederea organizării licitației publice, cheltuielile aferente pregătirii procedurii de vânzare sunt următoarele:

- 6.360,00 lei – factura nr. 177/26.09.2022, reprezentând documentație cadastrală pentru înscrierea imobilelor în intravilan;
- 2.000,00 lei – factura nr. 234/28.08.2023, reprezentând documentație cadastrală pentru alipirea imobilelor;
- 1.000 lei – factura nr. 2910/28.09.2026, reprezentând contravaloarea serviciilor de evaluare a terenului și clădirii.

În consecință, prețul minim de vânzare, respectiv prețul de pornire al licitației publice, este stabilit la 1.277.252,51 lei, conform centralizării prezentate în tabelul de mai jos.

Valoarea rezultată în urma comparării valorii de piață cu valoarea de inventar lei	Cheltuieli ocazionate de documentațiile cadastrale lei	Cheltuieli ocazionate de raportul de evaluare lei	**Total** (preț de pornire la licitație) lei
1.267.892,51	8.360,00	1.000,00	**1.277.252,51**

Ținând seama de cele prezentate anterior, precum și de prevederile:

- Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
- Legii nr. 287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

în vederea finalizării procedurii de vânzare prin licitație publică a imobilului compus din teren și construcție, situat în Municipiul Sighișoara, județul Mureș, înscris în C.F. nr. 60577 Sighișoara, respectiv:

- nr. cadastral 60577 – teren intravilan împrejmuit, categoria de folosință *curți–construcții*, în suprafață de 1.100 mp;
- nr. cadastral 60577-C1 – construcție fundație cu subsol (construcție edificată parțial),

se impune adoptarea următoarelor măsuri:

1. Însușirea raportului de evaluare, înregistrat la Municipiul Sighișoara sub nr. 34.674/29.09.2026, întocmit de ing. Moldovan Tudor, evaluator autorizat – membru titular ANEVAR, în vederea stabilirii prețului de piață al imobilului.
2. Aprobarea prețului de pornire al licitației publice, stabilit la valoarea de 1.277.252,51 lei.
3. Aprobarea modalității de plată integrală a prețului de vânzare al imobilului, conform condițiilor stabilite prin procedura de licitație.
4. Aprobarea documentației de vânzare aferente imobilului, care cuprinde caietul de sarcini și instrucțiunile pentru ofertanți, regăsite în anexele nr. 2.1 și nr. 2.2 la proiectul de hotărâre.
5. Perfectarea vânzării prin act autentic, în conformitate cu prevederile Legii nr. 287/2009 privind Codul civil, republicată.
6. Stabilirea obligației cumpărătorului de a suporta cheltuielile notariale, precum și pe cele aferente înscrierii și notării dreptului de proprietate în cartea funciară.
7. Mandatarea Primarului Municipiului Sighișoara, domnul Ioan - Iulian Sîrbu, pentru semnarea contractului de vânzare - cumpărare în formă autentică.

ARHITECT ȘEF
Irina –Mihaela TĂTĂRANU

Întocmit/Redactat: consilier superior - Gabriela Purcaru - Compartiment Administrarea Domeniului Public şi Privat

MUNICIPIUL SIGHIŞOARA
CONSILIUL LOCAL
545400 SIGHIŞOARA
Piața Muzeului nr. 7, Tel./Fax 0265 – 771278

HOTĂRÂREA NR. 206
din 12 septembrie 2023

privind aprobarea inițierii vânzării unui imobil teren și construcție, aflat în proprietatea privată a Municipiului Sighișoara

Consiliul Local al Municipiului Sighişoara, întrunit în ședință extraordinară,

Luând act de proiectul de hotărâre, înregistrat cu nr. 29.179/30.08.2023 şi la Consiliul Local Sighișoara cu nr. 30.202/08.09.2023, de referatul de aprobare, înregistrat cu nr. 29.181/30.08.2023, al Primarului municipiului, în calitate de inițiator, calitate conferită de prevederile art. 136 alin. (1), coroborate cu cele ale art. 211 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

Având în vedere Nota de serviciu cu nr. 29.005/I/29.08.2023, întocmită de Cabinet Primar, prin care se solicită a se proceda, în regim de urgență, la întocmirea caietului de sarcini pentru vânzarea prin licitație cu strigare a imobilului înscris în C.F. nr. 60577, carte funciară a cărui extras a fost transmis Serviciului Evidența Patrimoniului și Fond Locativ prin Nota de serviciu cu nr. 28.373/IX/5/22.08.2023, întocmită de Biroul Public Cadastru, Topometrie și Administrate Terenuri Agricole și Forestiere;

Având în vedere C.F. nr. 60577 Sighișoara, în care sunt înscrise, ca fiind proprietate a Municipiului Sighișoara, domeniul privat: sub nr. cad. 60577 - teren intravilan împrejmuit, cu categoria de folosință curți - construcții, în suprafață de 1100 mp. și sub nr. cad. 60577 - C1 – construcția fundație cu subsol (construcție edificată parțial), nr. niveluri: 1, S. construită la sol: 590 mp., S. construită desfășurată: 590 mp., anul construirii 2008 - 2009, destinație: construcții administrative și social - culturale;

Având în vedere că în inventarul Municipiului Sighișoara sunt cuprinse, ca aparținând domeniului privat: sub nr. de inventar 51.035 – mijlocul fix „Teren – str. 1 Dec. 1918 nr. 19 – 1100 mp., C.F. 60577”, valoare de inventar: 327.015,07 lei și sub nr. de inventar 1.6.8.5.045 – mijlocul fix „Construcție fundație cu subsol str. 1 Dec. 1918 nr. 19, C.F. 60577 - C1”, valoare de inventar: 382.730,00 lei;

Având în vedere prevederile Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, cu referire la modalitățile de exercitare a dreptului de proprietate privată;

Având în vedere prevederile art. 555 și următoarele din Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, republicat, cu modificările şi completările ulterioare;

Având în vedere prevederile Regulamentului de vânzare a bunurilor imobile aparținând domeniului privat al Municipiului Sighișoara, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local Sighișoara nr. 181/26.08.2021, prevederi modificate ulterior, potrivit și în acord cu cele ale art. 9 din Hotărârea Consiliului Local Sighișoara nr. 203/29.09.2021;

Având în vedere Raportul de specialitate al Serviciului Evidența Patrimoniului și Fond Locativ, înregistrat cu nr. 29.180/30.08.2023, prin care se propune aprobarea inițierii vânzării unui imobil teren și construcție, aflat în proprietatea privată a Municipiului Sighișoara;

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

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

HOTĂRĂŞTE:

Art. 1. Se aprobă inițierea de către Municipiul Sighișoara a vânzării prin licitație publică a imobilului teren și construcție, situat în Municipiul Sighișoara, jud. Mureș, înscris în C.F. nr. 60577 Sighișoara, sub nr. cad. 60577 – teren intravilan împrejmuit, cu categoria de folosință curți - construcții,

în suprafață de 1100 mp., respectiv sub nr. cad. 60577 - C1 – construcția fundație cu subsol (construcție edificată parțial), nr. niveluri: 1, S. construită la sol: 590 mp., S. construită desfășurată: 590 mp., anul construirii 2008 - 2009, destinație conform înscrierilor din cartea funciară: construcții administrative și social - culturale.

Art. 2. Ca o consecință a prevederilor art. 1 din prezenta, pentru determinarea prețului de pornire la licitație în vederea vânzării imobilului mai sus individualizat, se va proceda la demararea procedurilor necesare pentru achiziția de servicii având ca obiect întocmirea de către un evaluator autorizat, în condițiile legii, a unui raport de evaluare pentru imobil – teren și construcție.

Art. 3. Cu ducerea la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri se încredințează Primarul Municipiului Sighișoara, Serviciul Evidența Patrimoniului și Fond Locativ, Direcția Arhitect Șef și Biroul Buget, Contabilitate, Salarizare – Direcția Economică din cadrul Municipiului Sighișoara.

Art. 4. Prin grija doamnei Bizo Anca, Secretar General al Municipiului Sighișoara, prezenta hotărâre va fi comunicată, în termenul prevăzut de lege, Primarului Municipiului Sighișoara, Prefectului Județului Mureș și se va aduce la cunoștință publică, prin publicarea pe pagina de internet la adresa www.primariasighisoara.ro.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Moiseș Florian Dan

[redacted]

Contrasemnează pentru legalitate
SECRETARUL GENERAL al municipiului,
Bizo Anca

[redacted]

(Prezenta s-a adoptat cu unanimitate de voturi)

Prezenta s-a difuzat astfel:
1 ex. dos. hotărâri;
1 ex. dos. ședință;
1 ex. Instituția Prefectului - Județul Mureș;
1 ex. Primar;
1 ex. Viceprimar;
1 ex. Secretar General;
1 ex. Direcția Arhitect Șef;
2 ex. Serviciul Evidența Patrimoniului și Fond Locativ;
1 ex. Biroul Buget, Contabilitate, Salarizare – Direcția Economică;
1 ex. Biroul Impozite și Taxe – Direcția Economică;
1 ex. Biroul Juridic.
12 ex.
B.A.

Fisa mijlocului fix

Numar de inventar 1.6.8.5.045

Document provenienta: Nota serviciu nr. 34921/X/ din 02/11/2022

Valoare de inventar: 429.346,51

Amortizare lunara: 1.865,55

Denumirea mijlocului fix si caracteristici tehnice

Constructie fundatie cu subsol str.1 Dec. 1918 nr.19

CF 60577-C1
raport evaluare 34674/ 29.09.2026 valoare propusa 196.521 lei

Loc de folosinta

ADMINISTRAREA PATRIMONIULUI/Constructii domeniul PRIVAT/Alte constructi domeniul privat

Luna: 9 Anul: 2026

Grupa: 1

Cod clasificare: 1.6.8.

Cont contabil:

Data darii în folosinta:

Anul: 2021

Luna: 12

Data amortizarii complete:

Anul: 2041

Luna: 12

Durata normala de functionare:

240 LUNI

Domeniul: Privat

Cota de amortizare: 20.49%

Nr. Inventar de la numar la numar	Documentul (data,felul, numarul)	Operatii care privesc miscarea, cresterea sau diminuarea valorii mijlocului fix	Buc.	Debit	Credit	Sold	Soldul contului 105 "Rezerve din reevaluare"
1.6.8.5.045	Nota serviciu: 34921/X/ - 02/11/2022	Valoare initiala	1	382.730,00			
		Valoare reevaluata		382.730,00			
	18/12/2024	Reevaluare: Disp.678/13.12.2024		46.616,51		429.346,51	39.624,03
		Sold final		429.346,51			
		Valoarea amortizata cumulata			87.951,78		
		Valoare ramasa de amortizat				341.394,73	
		Amortizare lunara			1.865,55		
	Diferente valoare ramasa de amortizat						

Contabilele [redacted]

Malcoci Fire - © Indeco Soft - Newcontact

Fisa mijlocului fix

Numar de inventar 51.035

Document provenienta: Raport de evaluare nr. 19573 din 05/10/2009

Valoare de inventar: 425.315,80

Amortizare lunara: 0,00

Denumirea mijlocului fix si caracteristici tehnice

Teren -str.1Dec. 1918 nr.19 -1100mp

CF 60577
raport evaluare 34674/ 29.09.2026 valoare propusa 838.546 lei

Loc de folosinta

ADMINISTRAREA PATRIMONIULUI/Terenuri Dom.Privat -sectiunea I
-/Terenuri intravilane si extravilane(alte)

Luna: 9 Anul: 2026

Grupa: 0

Cod clasificare: 0

Cont contabil:

Data darii în folosinta:

Anul: 2006

Luna: 12

Data amortizarii complete:

Durata normala de functionare:
0 LUNI

Domeniul: Privat

Cota de amortizare: 0%

Nr. Inventar de la numar la numar	Documentul (data,felul, numarul)	Operatii care privesc miscarea, cresterea sau diminuarea valorii mijlocului fix	Buc.	Debit	Credit	Sold	Soldul contului 105 "Rezerve din reevaluare"
51.035	Raport de evaluare: 19573 - 05/10/2009	Valoare initiala	1	228.250,00			
		Valoare reevaluata		228.250,00			
	01/01/2013	reevaluare dec 2012		39.350,30		267.600,30	0,00
	28/12/2015	Reevaluare: Dispozitia nr.841/16.12.2015		3.012,90		270.613,20	0,00
	28/12/2015	Reevaluare: Dispozitia nr.841/16.12.2015			7,87	270.605,33	0,00
	20/12/2018	Reevaluare: Dispozitia 1080/11.12.2018		13.737,02		284.342,35	0,00
	20/12/2018	Reevaluare: Dispozitia 1080/11.12.2018		2.336,94		286.679,29	0,00
	17/12/2021	Reevaluare: Disp.593/02.11.2021		34.471,49		321.150,78	0,00
	17/12/2021	Reevaluare: Disp.593/02.11.2021		5.864,29		327.015,07	0,00
	18/12/2024	Reevaluare: Disp.678/13.12.2024		84.009,11		411.024,18	0,00
	18/12/2024	Reevaluare: Disp.678/13.12.2024		14.291,62		425.315,80	0,00
		Sold final		425.315,80			
		Valoarea amortizata cumulata			0,00		
		Valoare ramasa de amortizat				0,00	
		Amortizare lunara			0,00		
	Diferente valoare ramasa de amortizat						

Contabilitate