



CASA DE EXPERTIZA TRANSILVANIA



RAPORT DE EVALUARE

TIP ACTIV : CLADIRE si TEREN



ADRESA	Salonta , str.Sarcadului nr.1
DESTINATARUL LUCRĂRII	Primaria Municipiului Salonta
SOLICITANTUL LUCRĂRII	Primaria Municipiului Salonta
PROPRIETARI	Primaria Municipiului Salonta
EVALUATOR	ec BAR MIRELA Evaluator EPI membru titular ANEVAR
DATA	13.02.2023

Datele, informațiile, opiniile și conținutul prezentului raport de evaluare, fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate parțial sau în totalitate și nu vor putea fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al evaluatorului și al clientului / proprietarului.





I. SINTEZA

1.1	EVALUATOR	BAR MIRELA
	Legitimație ANEVAR	Nr.17638 / 2013
	Parafa	Nr. 17638 – valabilă 2023

1.2	SOLICITANT	▪ Primaria Municipiului Salonta
	DESTINATARUL RAPORTULUI	▪ Primaria Municipiului Salonta

1.3	ACTIVUL EVALUAT	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Activ cladire tip garaj atelier ▪ Suprafata teren : 781 mp ▪ Suprafata utila: ▪ Suprafata construita :173 mp
	Proprietar	▪ Primaria Municipiului Salonta
	Adresa proprietatii	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Localitatea: Salonta, str.Sarcadului nr.1 ▪ Judet: Bihor

1.4.	ARGUMENTE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Valoarea este exprimata tinand seama exclusiv de ipotezele, conditiile limitative si aprecierile exprimate in prezentul raport si este valabila in conditiile generale aferente datei raportului ▪ Valoarea este o predictie, este subiectiva; iar evaluarea este o opinie asupra unei valori ▪ Prezentul rezumat este utilizat impreuna cu raportul din care face parte
------	------------------	--

1.5	DECLARAREA VALORII		
	Valoare Totala	Lei	171,126.00
	Valoare Teren	Lei	90,700.00
	Valoare Constructii	Lei	80,426.00

VALOAREA NU ESTE INFLUENȚATĂ DE T.V.A.

<p>BAR MIRELA</p> <p><i>Expert evaluator proprietăți imobiliare, membru titular ANEVAR</i></p>	
---	--

II. BAZA DE EVALUARE



Valoare de Piata	
OBIECTIV	Stabilirea valorii de piata a imobilului de tip constructii cu teren, valoarea de piata, aferenta anului 2022
DATA DE REFERINȚĂ A EVALUĂRII	13.02.2023
CURS DE SCHIMB BNR LA DATA DE REFERINTA	1 EURO = 4.9037 RON
DATA INSPECȚIEI PROPRIETĂȚII	Inspecția a fost efectuată de către evaluatorul Bar Mirela la data de 10.04.2022, in prezenta delegatului proprietarului,

DATE PRIVIND DREPTUL DE PROPRIETATE, SUPRAFAȚA ȘI COTE INDIVIZE	<p>Proprietar: Primaria Municipiului Salonta</p>																											
2.2	<p>Evaluatorul a avut la dispozitie cartea funciara nr.105956 Salonta</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin: 5px 0;"> <p style="text-align: center; font-weight: bold;">Anexa Nr. 1 La Partea I</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; font-size: small;"> <thead> <tr> <th colspan="2">Teren</th> <th>Observatii / Referinta</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Nr cadastral</td> <td>Suprafata (mp)*</td> <td></td> </tr> <tr> <td>105956</td> <td>781</td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <p style="font-size: x-small;">* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 70</p> <p style="text-align: center; font-size: x-small;">DETALI LIGARE IMOBIL</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; font-size: x-small; margin-top: 5px;"> <thead> <tr> <th colspan="6">Date referitoare la teren</th> </tr> <tr> <th>Nr. Crt</th> <th>Categorie folosinta</th> <th>Intin. teren (mp)</th> <th>Suprafata (mp)</th> <th>Tarla</th> <th>Parcela</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>curti</td> <td>na</td> <td>781</td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table> </div> <p>MENȚIUNI 1: Situația privind Cartea Funciară</p>	Teren		Observatii / Referinta	Nr cadastral	Suprafata (mp)*		105956	781		Date referitoare la teren						Nr. Crt	Categorie folosinta	Intin. teren (mp)	Suprafata (mp)	Tarla	Parcela	1	curti	na	781		
Teren		Observatii / Referinta																										
Nr cadastral	Suprafata (mp)*																											
105956	781																											
Date referitoare la teren																												
Nr. Crt	Categorie folosinta	Intin. teren (mp)	Suprafata (mp)	Tarla	Parcela																							
1	curti	na	781																									

DATE PRIVIND DOCUMENTATIA CADASTRALA	<p>Dreptul de proprietate asupra terenului si constructiei apartine Primariei Salonta</p> <ul style="list-style-type: none"> Adresa: Salonta , str.Sarcadului nr.1 CF 10956 NR.CAD.105956-C1
2.3	

2.4

SITUAȚIA ACTUALĂ A TERENULUI

- Teren intravilan cu construcții cu suprafața de 781 mp

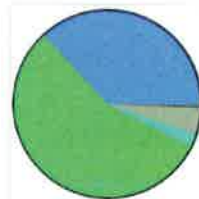


DESCRIEREA ZONEI DE AMPLASARE

Municipiul Salonta este situat în partea de vest a României, în sud-vestul județului Bihor, la 39 km de Municipiul Oradea (reședința de județ) și la 14 km de punctul de trecere a frontierei spre Ungaria "Salonta - Méhkerék". Este străbătut de canalul Culișer. **Cartiere Salonta**
 Cartierele Salonteii: Centru, Avram-Iancu, Cartierul Gară, Gociou, Fiveșchert, Moara.

Demografie

Demografie [modificare | modificare sursă]



Conform recensământului efectuat în 2011, populația municipiului Salonta se ridică la 17.735 de locuitori, în scădere față de recensământul anterior din 2002, când se înregistraseră 18.074 de locuitori.^[1] Majoritatea locuitorilor sunt maghiari (55,64%). Principalele minorități sunt cele de români (37,07%) și romi (2,31%). Pentru 4,53% din populație, apartenența etnică nu este cunoscută.^[2] Din punct de vedere confesional, nu există o religie majoritară, locuitorii fiind reformați (47,65%), ortodocși (34,28%), romano-catolici (7,22%) și bapțiști (3,15%). Pentru 4,76% din populație, nu este cunoscută apartenența confesională.^[3]



Salonta în Haza Iosefina a Comitatului Bihor, 1782-38

2.5

ZONA DE AMPLASARE

Componenta etnică a municipiului Salonta

- Români (37,06%)
- Maghiari (55,64%)
- Romi (2,31%)
- Necunoscută (4,52%)
- Altă etnie (0,45%)

Componenta confesională a municipiului Salonta

- Ortodocși (34,27%)
- Romano-catolici (7,21%)
- Reformați (47,64%)
- Bapțiști (3,15%)
- Necunoscută (4,77%)
- Altă religie (2,93%)

Conform [recensământului efectuat în 2011](#), populația municipiului Salonta se ridică la 17.735 de locuitori, în scădere față de [recensământul anterior din 2002](#), când se înregistraseră 18.074 de locuitori.^[1] Majoritatea locuitorilor sunt [maghiari](#) (55,64%). Principalele minorități sunt cele de [români](#) (37,07%) și [romi](#) (2,31%). Pentru 4,53% din populație, apartenența etnică nu este cunoscută.^[2] Din punct de vedere confesional, nu există o religie majoritară, locuitorii fiind [reformați](#) (47,65%), [ortodocși](#) (34,28%), [romano-catolici](#) (7,22%)

	<p>și <u>baptisti</u> (3,15%). Pentru 4,78% din populație, nu este cunoscută apartenența confesională.^[5]</p> <p>Cu o suprafață de 170,04 km², Salonta este al doilea oraș ca suprafață din județul Bihor, după Oradea</p> <p>Latitudine: 46 grade 47' 00"</p> <p>Longitudine: 21 grade 39' 00"</p>
ARTERE IMPORTANTE DE CIRCULAȚIE ÎN APROPIERE	
UTILITATI EDILITARE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Retea de energie electrică: da ▪ Retea de apă: da ▪ Retea de termoficare: nu ▪ Retea de canalizare: da ▪ Retea de telefonie: nu ▪ Retea de climatizare: nu
AMBIENT	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Din punct de vedere ambiental este o artera importanta,
CONCLUZIE PRIVIND ZONA DE AMPLASARE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Proprietatea este amplasata in Salonta, ▪ Imobilul este situat in zona periferica a localitatii ▪ Zona de urbanizare cu locuinte in regim redus de inaltime, dispuse pe un parcellar de tip urban ▪ Locuinte colective mici in apropiere si incadrata intre doua terenuri de sport



DESCRIEREA PROPRIETATII - TEREN + CONSTRUCȚII					
2.6	<table border="1"> <tr> <td>AMPLASAMENT</td> <td> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Proprietatea este amplasată in Salonta </td> </tr> <tr> <td>VECINATATI</td> <td> <ul style="list-style-type: none"> ▪ La mica distanta de teren de sport ▪ </td> </tr> </table>	AMPLASAMENT	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Proprietatea este amplasată in Salonta 	VECINATATI	<ul style="list-style-type: none"> ▪ La mica distanta de teren de sport ▪
AMPLASAMENT	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Proprietatea este amplasată in Salonta 				
VECINATATI	<ul style="list-style-type: none"> ▪ La mica distanta de teren de sport ▪ 				



<p>CARACTERISTICI</p>		<p style="text-align: center;">Constructii</p> <p>Cladirea este de tip garaj , atelier de lucru An PIF 1910</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Suprafata construita 173 mp Fundatie CONTINUA Material Fundatie CARAMIDA Structura ZIDARIE CARAMIDA SI PLANSEU DE LEMN Anvelopa STRUCTURA LEMN Termosistem NU Invelitoare TIGLA SI TABLA Finisaje Exterioare TENCUIALA CU STROPI DE CIMENT Finisaje Interioare ZUGRAVELI CU VAR Tamplarie Interioara PVC Pardoseli BETON SCLIVISIT si GRESIE Instalatii Termice NU Instalatii Electrice CURENT Instalatii Sanitare NU Repartizare:2 INCAPERI Atelierul este utilizat la data evaluarii ca si spatiu de productie de geamuri . <p style="text-align: center;">Teren</p> <p>Teren- 781 mp</p> <p>Terenul este de tip intravilan, plan , imprejmuit, utilizat ca si curti constructii , in suprafata de 781 mp aferent CF.NR105956 Terenul are front la drum.</p>

<p>2.7</p>	<p style="text-align: center;">CONCLUZIE PRIVIND PROPRIETATEA</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Proprietatea este amplasată în zona periferica a localitatii ▪ Proprietatea este intr-o stare tehnica buna, fiind o constructie fara investitii recente majore, s-a schimbat doar tamplaria, cu finisaje medii,zugraveli interioare recente.
------------	--	---

III. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

3.1	DEFINIREA PIEȚEI ȘI SUBPIEȚEI	<ul style="list-style-type: none"> • Piața proprietăților imobiliare compuse din teren liber construibil, situate în județul Bihor, Municipiu Salonta, în zone apropiate de artere principale de circulație
	NATURA ZONEI	<ul style="list-style-type: none"> • Zonă preponderent rezidențială • Din punct de vedere edilitar: zona în dezvoltare • Din punct de vedere economic: zona cu șomaj mediu
	OFERTA DE TERENURI SIMILARE	<ul style="list-style-type: none"> • Mica
	CEREREA DE TERENURI SIMILARE	<ul style="list-style-type: none"> • Mica
	ECHILIBRUL PIEȚEI (RAPORTUL CERERE/ OFERTĂ)	<ul style="list-style-type: none"> • Cererea mai mică decât oferta pe fondul scăderii posibilităților de finanțare și a reticenței investitorilor.
	PREȚURI ÎN ZONE APROPIATE PENTRU PROPRIETĂȚI SIMILARE	
	ÎN ZONĂ PENTRU TEREN SIMILARE	<ul style="list-style-type: none"> • Minim: 7 EUR/MP • Maxim: 15EUR/MP Nu exista PROPRIETATI SIMILARE
	CONCLUZII ȘI TENDINȚE PRIVIND PIAȚA PROPRIETĂȚII	<ul style="list-style-type: none"> • Cererea mai mică decât oferta, situație la care s-a ajuns în principal datorită lipsei creditării și a interesului scăzut pentru investițiile imobiliare de tip case de locuit, în zona, se construiesc mai mult cartiere de blocuri noi, mai atractive pentru investitori.



IV. ISTORIC – VANZARI / OFERTE / COTATII



publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan-de-vanzare/4152203...

24.ro
marca russmedia

Contul meu Mesaje Notificari Favorite Curier Cosul meu Adauga

uri... Toate judetele Toate categoriile

Imobiliare De vanzare Terenuri de vanzare Teren intravilan

intravilan de vanzare

Salonta

3 500 EUR negociabil

0721509632


Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este val...

Adauga listier

Contactează vânzătorul

Fa oferta

Vizualizari 404 Raporteaza



<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan-de-vanzare/41522038di7i7d03eeh506e43f7ef601.html>

romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vand/ih0032h71fdg7hhgegg6955f4f8...

romimo.ro
o marca russmedia

Contul meu Mesaje Notificari Favorite

Cauta anunturi... Toate judetele Toa

Romimo.ro Imobiliare De vanzare Terenuri de vanzare Teren intravilan

Vand

Bihor Salonta Vezi pe harta

12 000 EUR negociabil

Bună, mă dumeav

Adauga l

Suprafata terenului	820,0 m ²	Front stradal	14
---------------------	----------------------	---------------	----

Descriere

<https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vand/ih0032h71fdg7hhgegg6955f4f84d5e5.html>


publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vand-teren-intravilan-salonta-in-zona...

publi24.ro
o marca russmedia

Contul meu Mesaje Notificari Favorite Curier

Vand teren intravilan salonta in zona viilor (tokert) **17 000 EUR**

Binor Salonta Vezi pe harta



Bună, m
dumnea

Adauga

Vizualiz
Raporte

ROMANIA
Județul BIHOR-MUNICIPIUL SALONTA
CONSILIUL LOCAL

publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vand-teren-intravilan-salonta-in-zona...

publi24.ro
o marca russmedia

Contul meu Mesaje Notificari Favorite Curier

Specificatii

Suprafata terenului	1500.0 m ²	Front stradal	15.00
Utilitati generale	Apa, Curent trifazi...		

+

Descriere

Vand teren intravilan cu suprafata de 1500 m2, in zona viilor (Tokert) avand pomi fructiferi, casuta, apa si curent euro
telsuprafata totala: 1500, Front stradal: 15
Utilitati:

Utilitati Generale: Apa, Curent trifazic, Sistem irigatie, Utilitati in zona

Vezi detalii pe www.romimo.ro

Rezervă cu
€ TVA inclu
Rezervă dire
flat.com.ro

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vand-teren-intravilan-salonta-in-zona-viilor-tokert/7b006d757a6c6556.html>

V. CEA MAI BUNA UTILIZARE

5.1 Cea mai buna utilizare

Relațiile dintre compartimentul economic și evaluare sunt evidente clar pe piețele imobiliare.

Cunoașterea și compartimentul pieței sunt esențiale pentru conceptul "cea mai bună utilizare".

Când scopul unei evaluări este estimarea valorii de piață, analiza celei mai bune utilizări identifică cea mai profitabilă utilizare competitivă în care poate fi pusă proprietatea.



Prin urmare "cea mai bună utilizare" este un concept fundamentat pe piața imobiliară.

CEA MAI BUNĂ UTILIZARE ESTE DEFINITĂ ASTFEL:

"Utilizarea rezonabilă, probabilă și legală a unui teren liber sau construit care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și are ca rezultat cea mai mare valoare".

5.1.1. Scopul analizei celei mai bune utilizări

Evaluatorul trebuie să facă deosebirea între analiză considerând terenul liber și analiză considerând terenul construit și raportul de evaluare trebuie să identifice, explice și justifice scopul și concluziile aferente fiecărei utilizări.

Cea mai bună utilizare a terenului liber trebuie să țină cont de utilizarea actuală și toate utilizările potențiale.

Valoarea terenului este determinată de utilizarea potențială și nu de utilizarea actuală.

Există 2 motive pentru a identifica cea mai bună utilizare și anume:

- estimarea valorii separate a terenului
- identificarea tranzacțiilor cu terenurile libere.

5.1.2. Criteriile analizei

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească 4 criterii:

1. să fie permisibilă legal
2. posibilă fizic
3. fezabilă financiar
4. maxim productivă.

Permisibilă legal

În toate cazurile evaluatorul trebuie să determine care utilizări sunt permise de lege. El trebuie să analizeze reglementările privind zonarea, restricțiile de construire, normativele de construcții, restricții privind construcțiile de patrimoniu și siturile istorice, impactul asupra mediului.

Închirierea pe termen lung poate afecta cea mai bună utilizare a proprietății din cauza unor clauze în contractul de închiriere.

Posibilă fizic

Dimensiunile, forma, suprafața, structura geologică a terenului și accesibilitatea unui lot de teren și riscul unor dezastre naturale (cutremure, inundații), afectează utilizările unei anumite proprietăți imobiliare.

Evaluatorul va considera capacitatea și disponibilitățile utilităților publice (canalizare, apă, electrică, gaze, agent termic).

Structura geologică a terenului poate împiedica (sau face foarte scumpă) anumite utilizări ale proprietăților cum ar fi: clădiri cu regim înalt, subsoluri etc.

Condițiile fizice influențează și costurile de conversie ale utilizării actuale în altă utilizare considerată mai bună.

Fezabilă financiar

Toate utilizările din care rezultă fluxuri financiare pozitive sunt considerate ca fiind fezabile financiar.

Pentru a determina fezabilitatea financiară, evaluatorul va prognoza veniturile generate de proprietate, din care va scădea cheltuielile de exploatare inclusiv pe profit rezultând profitul net. Se va calcula rata de fructificare a capitalului propriu și dacă aceasta este mai mare sau egală cu cea așteptată de investitori pe piață, atunci utilizarea este fezabilă

Maximum productivă

Dintre utilizările fezabile financiar, cea mai bună utilizare este aceea care conduce la cea mai mare valoare reziduală a terenului, în concordanță cu rata de fructificare a capitalului cerută de piață pentru acea utilizare.

Valoarea reziduală a terenului poate fi găsită estimând valoarea utilizării propuse (teren și construcție) și scăzând costul materialelor, manoperei, regiei și capitalului necesare realizării construcției.

5.1.3. Cea mai bună utilizare a terenului considerat a fi liber

Prin prisma criteriilor amintite și a conceptului care definește cea mai bună utilizare, determinant în cazul de față este amplasamentul, destinația imobilelor din această zonă, densitatea populației și concurența pe tipuri de activități.

Evaluatorul nu beneficiază de informații în ceea ce privește structura geologică a terenului, dar consideram ca este legal permisibilă construirea de spații de producție, având în vedere scopul evaluării.

5.1.4. Cea mai bună utilizare a terenului construit

Cea mai bună utilizare a terenului construit este legată de utilizarea ce ar trebui dată unei proprietăți imobiliare prin construcțiile ce-i aparțin. Utilizarea care maximizează valoarea unei proprietăți în funcție de rata de fructificare pe termen lung și riscul asociat este cea mai bună utilizare a terenului construit, în cazul de față având în vedere că sunt construcții de tip social, aceasta este cea mai bună utilizare.

5.1 DEPRECIERI

Deprecierea

Deprecierea este o pierdere de utilitate a unui activ cauzată de deteriorări fizice, de modificări tehnologice, ale schemelor de evoluție ale cererii și de modificări ale mediului înconjurător, care se concretizează într-o pierdere de valoare.

Deprecierea pe care o suferă o construcție este rezultatul a trei cauze majore, care pot acționa separat sau împreună:

1. *Deprecierea fizică* - o pierdere de utilitate cauzată de deteriorările fizice ale activului sau ale componentelor sale, ca efect al vechimii sale și al utilizării în condiții normale, care se concretizează într-o pierdere de valoare. Reprezintă uzura generată de folosirea regulată a construcției și de impactul factorilor atmosferici asupra acestuia.
2. *Deprecierea funcțională* - o pierdere de utilitate cauzată de ineficiența activului subiect în comparație cu substitutul său, care se concretizează într-o pierdere de valoare. Reprezintă o deficiență a construcției, a materialelor sau a proiectului care diminuează funcțiunea, utilitatea și valoarea construcției.
3. *Deprecierea externă (economică)* - o pierdere de utilitate cauzată de un factor din exteriorul activului, în special factori legați de modificările în cererea și oferta produselor realizate cu aportul acelui activ, care se concretizează într-o pierdere de valoare. Reprezintă afectarea temporară sau permanentă a utilității sau vandabilității unei construcții sau proprietăți din cauza unor influențe negative exterioare proprietății. (Deprecierea externă poate fi rezultatul condițiilor de piață nefavorabile). Din pricina caracterului imobil, proprietatea suferă influențe externe pe care, de obicei, proprietarul sau chiriasul nu le poate controla).

Suma tuturor acestor componente reprezintă **deprecierea totală** a construcției. Piața recunoaște apariția deprecierei, iar evaluatorul nu face decât să interpreteze percepția pieței asupra efectului deprecierei.

Prin estimarea deprecierei aferente unei construcții și prin scăderea acesteia din costul nou (de reconstruire sau de înlocuire), evaluatorul poate determina costul net al construcției:

Costul nou (de reconstruire sau înlocuire) al construcției
- Deprecierea totală

=> Costul net al constructiei

Acest cost net aproximeaza contributia constructiei la valoarea de piata a proprietatii imobiliare:

Costul net al constructiei

+ Valoarea terenului

=> Valoarea de piata a proprietatii imobiliare



VI. EVALUARE

REGLEMENTĂRI ȘI CADRU LEGAL

STANDARDE INTERNAȚIONALE DE EVALUARE Editia XII-a 2022	<input type="checkbox"/> IVS – Cadrul general <input checked="" type="checkbox"/> IVS 101 – Sfera misiunii de evaluare <input checked="" type="checkbox"/> IVS 102 – Implementare <input checked="" type="checkbox"/> IVS 103 – Raportarea evaluarii <input checked="" type="checkbox"/> IVS 230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare <input checked="" type="checkbox"/> GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile
CADRU LEGAL	<ul style="list-style-type: none">• Legislatia in vigoare

EVALUAREA PROPRIETATII IMOBILIARE - MODURI DE ABORDARE

Pentru determinarea VALORII DE PIATA Standardele de Evaluare ANEVAR 2022 – Ghid de evaluare GEV 630, prevăd posibilitatea utilizării a trei tipuri de abordări, și anume: abordarea prin cost, abordarea prin venit și abordarea prin piata.

6.1 ABORDAREA PRIN COSTURI

In procesul de estimare a costului se pot utiliza trei metode:

1. *Metoda comparatiilor unitare*
2. *Metoda costurilor segregate*
3. *Metode devizelor*

METODA COMPARATIILOR UNITARE

Abordarea prin costuri presupune evaluarea terenului (la valoare de piață) și a construcțiilor (amenajărilor) și dotărilor, rezultatul însumării acestor valori fiind valoarea obținută prin metoda costurilor.

Valoarea de piata a terenului

In abordarea prin cost, valoarea de piata estimata a terenului/ amplasamentului considerat ca fiind liber este adaugata la costul net al constructiilor. Valoarea terenului este puternic influentata de cea mai buna utilizare a sa potentiala. Valoarea terenului poate fi estimata utilizand diferite metode prezentate in capitolul *Evaluarea terenului si a amplasamentului*.

Evaluarea construcțiilor

Având în vedere caracteristicile clădirii examinate, evaluarea s-a realizat utilizând metoda comparațiilor unitare.

Metoda utilizează costurile cunoscute ale unor structuri similare (cu cea a construcției evaluate), ajustate pentru condițiile pieței sau deficiențe fizice.

Pe baza acestei metodologii, evaluarea cuprinde următoarele etape:

- Stabilirea costului de înlocuire prin multiplicarea costului unitar ajustat cu suprafața de referință
- Estimarea deprecierei cumulate
- Determinarea valorii ramase la același nivel de preturi, prin estimarea deprecierei acumulate

Conform definițiilor

- Costul de reconstrucție = costul estimat pentru a construi, la prețurile curente de la data evaluării, o copie, o replică exactă a clădirii evaluate, folosind aceleași materiale, normative de construcție, arhitectură și planuri și calitate de manoperă și înglobând toate deficiențele, supradimensionările și deprecierea clădirii evaluate.
- Costul de înlocuire = costul estimat pentru a construi, la prețurile curente de la data evaluării, o clădire cu utilitate echivalentă cu cea a clădirii evaluate, folosind materiale moderne, normative, arhitectură și planuri actualizate.

Evaluare a terenului prin comparatii



6.2 ABORDAREA PRIN VENIT

Abordarea prin venit reprezintă una din cele trei categorii mari de abordări ale evaluării unei proprietăți imobiliare, considerând proprietatea ca o investiție generatoare de venituri. Potențialii cumpărători nu sunt ocupanții proprietății, ci sunt investitori interesați de veniturile realizate din exploatarea proprietății și nu de avantajele deținerii acesteia.

Valoarea din venituri exprimă valoarea de piață a proprietății imobiliare în întregul ei (teren + construcții), presupunând ca aceasta este în perfectă stare și realizează venituri din chirii. Proprietățile imobiliare care generează venituri se achiziționează ca investiții, proprietarul fiind interesat de capacitatea de a produce profit, acesta constituind elementul esențial care influențează valoarea proprietății.

Analiza datelor privind cheltuielile și veniturile aferente unei proprietăți constituie punctul de plecare în aplicarea metodelor de randament în evaluare. Valoarea unei proprietăți este direct proporțională cu capacitatea beneficiară a acesteia.

Procedura de evaluare

Metodele sau tehnicile de evaluare ale 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.

Capitalizarea venitului necesită estimarea fluxului de numerar dintr-un singur an, la care se aplică o rată totală de capitalizare pentru a estima valoarea proprietății subiect. Această metodă se bazează pe vânzările proprietăților imobiliare similare în ceea ce privește caracteristicile venitului și așteptările viitoare pentru proprietatea imobiliară subiect.

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

Metoda fluxului de numerar actualizat necesită luarea în considerare a veniturilor și cheltuielilor probabile din perioada de previziune (deseori cuprinsă între 5 și 10 ani). Metoda presupune previzionarea veniturilor și cheltuielilor din această perioadă, precum și eventuala valoare terminală (valoarea din revanzarea proprietății).

Prin luarea in considerare a unor informatii adecvate si printr-o aplicare corecta, metoda capitalizarii venitului si metoda fluxului de numerar actualizate trebuie sa conduca la indicatii similare asupra valorii.

In vederea abordarii prin venit, se parcurg urmatoarele etape:

1. *analizarea datelor despre veniturile si cheltuielile proprietatii imobiliare subiect si cele ale comparabilelor.*
2. *estimarea formei de venit/flux de numerar corespunzatoare proprietatii imobiliare subiect.*
3. *estimarea ratei de capitalizare/actualizare corespunzatoare proprietatii subiect si formei de venit/ flux de numerar utilizat.*
4. *aplicarea metodei capitalizarii venitului sau a metodei fluxului de numerar actualizat pentru a obtine o estimare a valorii proprietatii imobiliare prin abordarea prin venit.*



6.3 EVALUAREA PROPRIETATII IMOBILIARE PRIN ABORDAREA PRIN PIATA

BAZELE ABORDARII PRIN PIATA

Abordarea prin piata - cunoscuta in domeniul evaluarii proprietatii imobiliare si sub denumirea de **COMPARATIA DIRECTA** este procesul de obtinere a unei indicatii asupra valorii proprietatii imobiliare subiect, prin analiza comparativa cu proprietati similare care au fost vandute recent sau care sunt oferite pentru vanzare ori sunt contractate. Astfel, premisa principala a tehnicilor inscrise in abordarea prin piata este aceea ca valoarea de piata a proprietatii imobiliare subiect este direct legata de preturile competitive ale proprietatilor imobiliare comparabile

Analiza comparativa din cadrul abordarii prin piata, se concentreaza pe similitudinile si diferentele constatate intre proprietatile comparabile si proprietatea subiect, diferente care au impact asupra valorii acesteia din urma. Acestea se numesc elemente de comparatie si pot include: diferentele intre drepturile de proprietate transmise, motivatiile cumparatorilor si ale vanzatorilor, conditiile de finantare, conditiile pietei la momentul vanzarii, dimensiuni, amplasarea proprietatilor, caracteristicile fizice si, in cazul in care proprietatile produc venituri, caracteristicile economice.

Elementele de comparatie sunt testate fata de datele pietei, pentru a determina care elemente sunt sensibile la schimbare si cum afecteaza acestea valoarea.

Tehnicile de analiza comparativa din cadrul abordarii prin piata sunt fundamentale pentru procesul de evaluare. De exemplu, estimarile chiriei de piata, a costurilor, deprecierilor si a altor parametri valorici, aplicabile in cadrul celorlalte abordari, pot fi obtinute folosind tehnici de analiza comparativa.

Deseori, aceste elemente sunt analizate in cadrul abordarii prin piata in scopul determinarii ajustarilor ce trebuie aplicate preturilor de vanzare ale proprietatilor comparabile

Analiza datelor de piata

Pentru a aplica abordarea prin piata, evaluatorul culege date despre tranzactii, contracte, oferte, refuzuri (in cazul negocierilor si tranzactiilor nefinalizate) si intocmeste liste de proprietati imobiliare, considerate competitive si comparabile cu proprietatea subiect.

La inceput, evaluatorul cerceteaza cu atentie preturile, drepturile de proprietate transmise, conditiile de finantare, motivatia vanzatorilor si cumparatorilor si data efectuarii tranzactiilor, apoi analizeaza in detaliu fiecare amplasament, starea fizica si cea functionala si caracteristicile economice ale proprietatilor.

Sursele de informatii sunt cele legate de publicitatea imobiliara, publicatiile periodice cu subiect imobiliar si discutiile cu partile in tranzactie, reprezentantii lor, avocati, consilieri, agenti de intermediere, administratori imobiliare, proprietari si dezvoltatori imobiliari.

Toate informatiile trebuie analizate cu atentie, pentru ca ar putea favoriza o anumita parte implicata in tranzactia imobiliara respectiva si ar putea sa nu aiba intotdeauna gradul de obiectivitate ce se impune in evaluare (sunt subiective)



Limitile geografice ale ariei de piata analizate depind de natura si tipul proprietatii imobiliare subiect si trebuie sa cuprinda suficiente proprietati comparabile tranzactionate intr-un trecut nu prea indepartat.

Proprietatile imobiliare pot avea o piata locala, regionala, nationala sau una internationala. In cazul proprietatilor imobiliare rezidentiale limitile geografice sunt mai restranse decat in cazul altor tipuri de proprietati imobiliare.

Tehnici utilizate in cadrul abordarii prin piata

Preturile de vanzare ale proprietatilor comparabile reflecta o serie de factori care influenteaza mai mult sau mai putin valoarea proprietatii subiect; pentru a determina influenta relativa a acestor factori, se folosesc tehnici cantitative si tehnici calitative

Daca nu exista suficiente date pentru argumentarea unor ajustari cantitative (prin folosirea unei tehnici cantitative), evaluatorul investigheaza relatiile calitative (prin folosirea tehnicilor calitative)

Tehnici cantitative	<ul style="list-style-type: none">• Analiza pe perechi de date• Analiza pe grupe de date• Analiza datelor secundare• Analiza statistica• Analiza costurilor• Capitalizarea diferentelor de venit
Tehnici calitative	<ul style="list-style-type: none">• Analiza comparatiilor relative• Analiza tendintelor• Analiza clasamentului• interviuri

Elemente de comparatie

Elementele de comparatie sunt reprezentate de **caracteristicile specifice ale tranzactionarii si ale proprietatii, care determina diferentele dintre preturile proprietatilor imobiliare comparabile.**

Pentru a realiza o analiza comparativa intre o proprietate imobiliara comparabila tranzactionata si proprietatea imobiliara subiect, evaluatorul trebuie sa ia in considerare posibilele ajustari ce ar trebui aplicate. Bazate pe diferentele dintre elementele de comparatie. Evaluatorul ia in considerare si compara toate diferentele rezonabile intre proprietatile comparabile, diferente care le influenteaza valoarea. Analiza pietei imobiliare va identifica elementele variabile la care valoarea proprietatilor imobiliare este deosebit de sensibila.

Pe baza acestor diferente se aplica ajustari preturilor fiecarei proprietati comparabile pentru a face aceste proprietati echivalente cu cea de evaluat din punct de vedere al pretului unitar sau total, dar metoda trebuie aplicata uniform pe toata durata analizei. Totodata, evaluatorul trebuie sa aiba grija ca ahustarea datorata unei diferente sa fie aplicata o singura data. Ajustarile pot reduce / restrange diferentele dintre fiecare proprietate comparabile si proprietatea subiect.

TEHNICI CANTITATIVE

Tehnicile analitice cantitative sunt folosite pentru a identifica pentru care elemente de comparatie sunt necesare ajustari si pentru a cuantifica marimea acestor ajustari.

Relatiile cantitative sunt investigate prin analiza pe perechi de date, prin analiza tendintelor sau prin analiza grafica sau statistica.

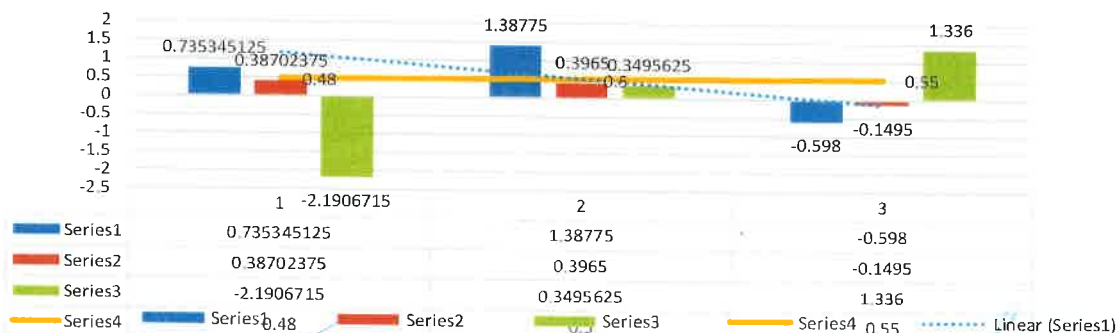
Analiza pe perechi de date

Aceasta analiza consta intr-un proces in care doua sau mai multe tranzactii de piata sunt comparate pentru a se obtine o indicatie despre marimea unei singure ajustari aferente unei singure caracteristici. Ideal, vanzarile / ofertele comparate ar trebui sa fie identificate sub toate aspectele, cu exceptia caracteristicii analizate. Totusi, in realitate, acesta este un caz foarte rar. Deseori, evaluatorul trebuie sa incerce sa analizeze o serie de perechi de date pentru a izola efectul unei singure caracteristici. Un exemplu detaliat de analiza de perechi de date este prezentat in acest capitol

TEREN	INTRAVILAN	AFERENT	Depozit Econoplast	ZONA
NR INVENTAR	1000051	ADRESA	str. Sarcadului nr. 1	FRONT
NR CAD	105956	SUPRAFATA MP	781	UTILITATI
UTILIZARE	Curti Constructii	CMBU	COMERCIAL	TOPOGRAFIE
GRILA CALCUL	TABEL COMPARATII DIRECTE			TEREN
Unitate de comparatie	Activul de evaluat	Comparabila A (Euro/mp)	Comparabila B (Euro/mp)	Comparabila C (Euro/mp)
Pret oferta E/mp		30.00	11.33	25.00
Tip tranzactie		OFERTA	OFERTA	OFERTA
Corectie pt. oferta		-15%	-15%	-15%
Valoarea corectiei		-4.5	-1.70	-3.75
Pret corectat		25.50	9.63	21.25
1)Dr. de propr.transm.	/	Integral	Integral	Integral
Corectie		0%	0%	0%
Valoarea corectiei		-	-	-
Pret corectat		25.50	9.63	21.25
2)Condit.de finantare	La piata	la piata	la piata	la piata
Corectie		0%	0%	0%
valoarea corectiei		-	-	-
Pret corectat		25.50	9.63	21.25
3)Conditii de vanzare	Normale	Normale	Normale	Normale
Corectie		0%	0%	0%
valoarea corectiei		-	-	-
Pret corectat		25.50	9.63	21.25
4)Cheltuieli imediate	NU	NU	NU	NU
Corectie		0%	0%	0%
valoarea corectiei		-	0	-
Pret corectat		25.50	9.63	21.25
5)Conditii de piata	FEBRUARIE 2023	la zi	la zi	la zi
Corectie		0%	0%	0%
valoarea corectiei		0	-	0
Pret corectat		25.50	9.63	21.25
6)Localizare	str. Sarcadului nr. 1	Oradiei	Tokert	Ghestului
Corectie		-20%	25%	20%
valoarea corectiei		(5.10)	2.408333333	4.25
Pret corectat		20.40	12.04	25.50
7)Caract. Fizice(supr)	781	3000	1500	5000
Corectii		2%	1%	5%
valoarea corectiei		0.41	0.12	1.28
Pret corectat		20.81	12.16	26.78
7.1.Front la strada	DA	DA	DA	DA
Corectie		0%	0%	0%
valoarea corectiei		-	-	-
Pret corectat		20.81	12.16	26.78
7.2.Utilitati	A/C, EL, GAZ	A/C, EL, GAZ	A/C, EL, GAZ	A/C, EL, GAZ
corectii		0%	0%	0%
valoarea corectiei		-	-	-
Pret corectat		20.81	12.16	26.78
7.3 topografia	Plan orizontal	PLAN	PLAN	PLAN
Corectie		0%	0%	0%
valoarea corectiei		-	-	-
Pret corectat		20.81	12.16	26.78
8)Drum conditii	Asfalt	Asfalt	Macadam	Macadam
Corectie		0%	3%	3%
valoarea corectiei		-	0.36	0.77
Pret corectat		20.81	12.52	27.54
9)Zona	Median	Median	Periferic	Periferic
Corectie		0%	3%	3%
valoarea corectiei		-	0.36	0.77
Pret corectat		20.81	12.88	28.31
10)Utilizari	COMERCIAL	INDUSTRIAL	AGRICOL	INDUSTRIAL
Corectie		0%	5%	0%
valoarea corectiei		-	0.60	0
Pret corectat		20.81	13.49	28.31
CORECTIE TOTAL NETA		(9.19)	2.15	3.31
corectie totala neta %		-31%	19%	13%
Corectie total bruta		(21.00)	3.87	7.49
Corectia total bruta %		37%	52%	46%
VAL UNIT.SELECTE	Eur/mp	21.00	4.9037	102.98

Drum acces	VALOARE INVENTAR	TIP VALORI	VAL ACTUALIZATA	EURO	LEI
Asfalt	80,426.00	VALOARE TOTALA	80425.58	16401.00	80425.58
	V. CONCESIUNE / AN	VALOARE UNITARA	102.98	21.00	102.98
	3,217.00	V min CONCESIUNE / AN	3217.02	656.04	3217.02
EXPLICATIILE TABELULUI DE COMPARATII					
Comparabilele utilizate sunt verificate, acestea sunt raportate la activul subiect si corectate dupa cum urmeaza:					
Comparabilele pentru raportarea la imobilul subiect pot fi tranzactii realizate sau la stadiu de oferta, acestea sunt:		COMP A	COMP B	COMP C	
		OFERTA	OFERTA	OFERTA	
Evaluatorul estimeaza o marja de negociere fata de oferta propriuzisa de:		-15%	-15%	-15%	
Pentru proprietatile studiate drepturile de proprietate sunt transmise:		COMP A	COMP B	COMP C	
		Integral	Integral	Integral	
Evaluatorul estimeaza ajustarile pentru transferul proprietatii :		0%	0%	0%	
Comparabilele studiate NU sunt afectate de limitari ale conditiilor de finantare, astfel ca acestea sunt tranzactionate :		COMP A	COMP B	COMP C	
		la piata	la piata	la piata	
Evaluatorul estimeaza ajustarile pentru conditiile de finantare:		0%	0%	0%	
Conditile de vanzare ale proprietatilor studiate SUNT similare cu ale activului subiect, astfel corectiile aplicate comparabilelor sunt:		COMP A	COMP B	COMP C	
		Normale	Normale	Normale	
		0%	0%	0%	
Activul subiect NU NECESITA cheltuieli imediate pentru a putea fi utilizat conform destinatiei, iar comparabilele :		COMP A	COMP B	COMP C	
		NU	NU	NU	
ajustarile pentru cheltuielile necesare comparabilelor sunt:		0%	0%	0%	
Conditile de piata la care este evaluat activul sunt aferente lunii:	FEBRUARIE 2023	COMP A	COMP B	COMP C	
		la zi	la zi	la zi	
ajustarile pentru conditiile de piata aplicate comparabilelor sunt:		0%	0%	0%	
Localizarea comparabilelor raportate la amplasamentul activului subiect, comparabilele sunt inferioare la acestea fiind:		COMP A	COMP B	COMP C	
		Oradiei	Tokert	Ghestului	
ajustarile pentru diferentele dintre amplasamente sunt:		-20%	25%	20%	
Caracteristicile fizice ale activului sunt esentiale in tranzactiile imobiliare, in cazul de fata acestea sunt:		COMP A	COMP B	COMP C	
		3000	1500	5000	
Se estimeaza ajustarile pentru SUPRAFATA		2%	1%	5%	
Se estimeaza ajustarile pentru FRONT STRADAL		0%	0%	0%	
Se estimeaza ajustarile pentru UTILITATI, comparabilele sunt asemanatoare avand pe teren utilitatile imob subiect, ca fiind:		0%	0%	0%	
Se estimeaza ajustarile pentru TOPOGRAFIE, comparabilele fiind asemanatoare subiectului, ca fiind:		0%	0%	0%	
Cale de acces ale comparabilelor, raportate la calea de acces a activului subiect se prezinta astfel:		Asfalt	Macadam	Macadam	
		0%	3%	3%	
Imobilul subiect este amplasat :	Median	Median	Periferic	Periferic	
ajustarile pentru comparabile raportat la activul subiect se prezinta astfel :		0%	3%	3%	
Utilizarea actuala si/sau potentiala a imobilelor comparate :		INDUSTRIAL	AGRICOL	INDUSTRIAL	
Raportandu-le la activul subiect apreciem :		0%	5%	0%	

Tabelul de sinteza a corectiilor aplicate



3. DETERMINAREA COSTULUI DE INLOCUIRE BRUT

Metoda

Costurilor Segregate
cost unitar

Costuri de reconstrucție - Costuri de inlocuire - Cladiri rezidentiale / Administrative

Nr. crt.	Denumire	Simbol	Acđ (mp) sau	Cost	Total cost	Corecție	Corecție	Pondere	Cost total
			alta UM	actualizat					
			A	B	C=AxB	D	F	G	F=(CxD)EFG
1	Infrastructură	FCBS	173.00	462.6	80.035.80	1.000	1.0000	100%	80.036
2	Suprastructura	ZZDCAR24PFS	173.00	1137.2	196.728.61	1.000	1.0000	100%	196.729
3	Finisaj	FOBFS	173.00	1771.1	306.401.48	1.000	1.0000	100%	306.401
4	Fațadă	FVINAR	173.00	256.9	44.442.54	1.000	1.0000	100%	44.443
5	Învelitoare	INVTL	173.00	551.2	95.357.60	1.000	1.0000	100%	95.358
6	Instalație electrică	ELINGR	173.00	150.0	25.950.00	1.000	1.0000	100%	25.950
Cost de înlocuire (Lei)			748,916						
Cost de înlocuire (Eur)			151,569						
Cost de înlocuire (Lei/mp)			4,329						
Cost de înlocuire (Eur/mp)			876						
CIB (lei)			748,916	CIB/mp (lei)	4328,99				
CIB (euro)			151,569	CIB/mp (euro)	876,12				
Estimarea depreciării									
Depreciere fizica			87.0%	651.556.92					
Depreciere funcțională			3%	2.920.77					
Depreciere externă			4%	3.777.53					
4. DETERMINAREA COSTULUI DE INLOCUIRE NET									
Determinarea costului de înlocuire brut (CIB)			CIN=CIB - depreciări	CIN	CIN/mpAcđ				
			CIN (RON)	90,700	524 lei/mp Acđ				
			CIN (euro)	18,400	106 euro/mp Acđ				

TEREN

VALOARE INVENTAR	TIP VALORI	VAL. ACTUALIZATA	EURO	LEI
80,426.00	VALOARE TOTALA	80425.58	16401.00	80425.58
V. CONCESIUNE / AN	VALOARE UNITARA	102.98	21.00	102.98
3,217.00	V min CONCESIUNE / AN	3217.02	656.04	3217.02

CONSTRUCTIE

VALOAREA JUSTA ALOCATA CONSTRUCTIEI		
Valoare Totala	Lei	90,700.00
Valoarea Totala	Euro	22,467.18
Valoare Unitara	Euro/mp	106.00

6.4. DEFINIȚII

VALOAREA DE PIATA – conform IVS Cadru General

"Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ ar putea fi schimbat, la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepartinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere"



VII. IPOTEZE ȘI CONDIȚII LIMITATIVE

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

7.1. Ipoteze și condiții limitative speciale:

7.2. Ipoteze:

- Valoarea opinată 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 în afara celor arătate expres pe parcursul raportului și a 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 și care sunt detaliate în cele ce urmează nu este valabilă, valoarea estimată este invalidată;
- Aspectele juridice (descrierea legală și aspecte privind dreptul de proprietate) se bazează exclusiv pe informațiile furnizate de către reprezentantul BENEFICIARULUI precum și pe baza documentelor furnizate de către acesta și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil și transferabil (în circuitul civil) fiind în favoarea persoanei menționate anterior. Afirmările făcute de evaluator privitoare la descrierea legală a proprietății nu se substituie avizelor juridice exprimate de specialiști; evaluatorul nu are competență în acest domeniu;
- Evaluatorul declara ca acest raport de evaluare a fost realizat la cerința a destinatarului. Acest raport a fost realizat pentru informarea asupra valorii iar valoarea obținută este o opinie imparțială a unui expert în contextul economic actual precum și pe baza informațiilor găsite la momentul evaluării pe piața.
- Se presupune că toate studiile inginerești puse de destinatar la dispoziția evaluatorului sunt corecte. Evaluatorul nu a avut la dispoziție un relevu, suprafețele au fost preluate din din extrasul CF pus la dispoziție de către solicitant/destinatar. Evaluatorul nu-si asuma responsabilitatea cu privire la eventuale diferențe ce pot apărea cu privire la suprafețele existente.
- Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare, urbanism, mediu și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o ne-conformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport.
- Nu am realizat o analiză structurală a clădirii, nici nu am inspectat acele părți care sunt acoperite, neexpușe sau inaccesibile, acestea fiind considerate în starea tehnică precizată, conform informațiilor primite de la reprezentanți. Nu ne putem exprima opinia asupra stării tehnice a părților neinspectate și acest raport nu trebuie înțeles ca ar valida integritatea structurii sau sistemului clădirilor/construcțiilor;
- Ca parte a procesului de evaluare evaluatorul a efectuat o inspecție exterioară neinvazivă a proprietății și nu s-a intenționat a se scoate în evidență defecte sau deteriorări ale construcțiilor sau instalațiilor datorită acestei inspecții exterioare. Prezența unor astfel de deteriorări care nu au fost puse în evidență, este posibil ca ar putea afecta în mod negativ opinia evaluatorului asupra valorii dar aceste deteriorări nu au putut fi identificate. Evaluatorul recomandă clienților preocupați de un asemenea potențial negativ să angajeze experți tehnici care să investigheze astfel de aspecte.

- Nu am realizat nici un fel de investigație pentru stabilirea existenței contaminanților. Se presupune că nu există condiții ascunse sau ne-aparente ale proprietății, solului, sau structurii care să influențeze valoarea.; Cu ocazia inspecției nu am fost informați despre existența pe amplasament a unor contaminanți; Nu am realizat nici un fel de investigație suplimentară pentru stabilirea existenței altor contaminanți. Evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- Situația actuală a proprietății imobiliare, scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii proprietății în condițiile tipului valorii selectate;
- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile considerând datele care sunt disponibile la data evaluării;
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile și documentele pe care le-a avut la dispoziție, existând posibilitatea existenței și a altor informații sau documente de care evaluatorul nu avea cunoștință.
- Orice referință în acest raport de evaluare la rasă, etnie, credință, vârstă sau sex sau orice alt grup individual a fost făcută în scop informativ. Aceste date prezentate s-a considerat că nu au niciun efect asupra valorii de piață a proprietății evaluate sau a oricărei proprietăți în zona studiată.
- Se consideră că proprietatea evaluată se conformează tuturor cerințelor de acces pentru persoane cu dizabilități. Nu au fost efectuate investigații în acest sens și evaluatorul nu are calificarea necesară pentru a face acest demers.

7.3. Condiții limitative:

- Prezenta evaluare a fost întocmită pentru scopul declarat în cadrul raportului. Acest raport de evaluare nu va putea fi utilizat pentru niciun alt scop decât cel declarat.
- Evaluatorul nu a făcut nici o măsurătoare a proprietății. Dimensiunile proprietății au fost preluate din descrierea proprietății relevee și memorii de defalcare (pus la dispoziție de către solicitant/destinatar); evaluatorul nu are calificarea de a valida aceste documentații. Toate informațiile puse la dispoziția evaluatorului se consideră a fi corecte dar nu se asumă nicio responsabilitate în această privință.
- Evaluatorul a obținut informații, opinii, estimări din surse considerate a fi corecte și de încredere dar nu se asumă nicio responsabilitate în cazul în care acestea s-ar dovedi a fi incorecte;
- Evaluatorul nu are cunoștință de posibilele litigii generate de elemente ascunse sau vecinătăți care să afecteze proprietatea evaluată;
- Opinia evaluatorului este cu referire la proprietate așa cum reiese din documentele și titlurile de proprietate puse la dispoziție de destinatar/solicitant, fiind limitată exclusiv la acestea;
- Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.
- Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune;
- Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul scris prealabil al evaluatorului;
- Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuție a valorii pe interese fracționare va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuție a fost prevăzută în raport.
- Valoarea exprimată în prezentul raport nu reprezintă valoarea pentru asigurare, despăgubire sau alte situații asemănătoare

7.3. INFORMAȚII UTILIZATE



- Situația juridică a proprietății imobiliare și suprafețele Spațiilor comerciale;
- Informații privind piața imobiliară specifică (preturi, nivel de chirii etc.);
- Alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate;
- Reprezentantul beneficiarului - pentru informațiile legate de proprietatea imobiliară evaluată (situație juridică, istoric), care este responsabil exclusiv pentru veridicitatea informațiilor furnizate;
- presa de specialitate și evaluatori care își desfășoară activitatea pe piața locală;
- baza de date a evaluatorului;
- informații furnizate de către agenții imobiliare (Casa Regal , Gaminvest, imobiliare.ro, etc.) privind oferte/tranzacții similare;
- Piața imobiliară referitoare la oferte și cereri de proprietăți imobiliare similare din municipiu și din zona în care se situează spațiile supuse evaluării.

7.4. TIPUL VALORII ESTIMATE

VALOAREA DE PIATA – conform GEV 630

“Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ ar putea fi schimbat, la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepartinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere”.

7.5. DATA ESTIMARII VALORII

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor corespunzătoare lunii Februarie 2023. Data la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator (data evaluării) este 13.02.2023.

7.6. MONEDA RAPORTULUI

Opinia finală a evaluării este prezentată în RON și în EUR. Având în vedere că metodele utilizate conduc la exprimarea valorii finale în lei, cursul de schimb utilizat pentru transpunerea în valută este 4.9037 RON pentru 1 EUR. Exprimarea în valută a opiniei finale o considerăm adecvată doar atât vreme cât principalele premise care au stat la baza evaluării nu suferă modificări semnificative (nivelul riscurilor asociate unei investiții similare, cursul de schimb și evoluția acestuia comparativ cu puterea de cumpărare și cu nivelul tranzacțiilor pe piața imobiliară specifică etc.)

7.7. MODALITĂȚI DE PLATĂ

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

7.8. CLAUZA DE NEPUBLICARE

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

Opinia evaluatorului trebuie analizată în contextul economic general când are loc operațiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare al pieței imobiliare relevante și scopul prezentului raport. Dacă acestea se modifică semnificativ în viitor evaluatorul nu este responsabil decât în limita informațiilor valabile și cunoscute de acesta la data evaluării.

7.9. DECLARAȚIE DE CONFORMITATE

Acest raport de evaluare este confidențial, destinat numai scopului precizat și numai pentru uzul clientului/ destinatarului. Nu acceptăm nici o responsabilitate dacă este transmis unei alte persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop, în nici o circumstanță.

Declarăm că prezentul raport de evaluare a fost realizat în concordanță cu reglementările Standardelor Internaționale de Evaluare, cu normele și cu metodologia de lucru recomandate de ANEVAR, și cu ipotezele și condițiile limitative cuprinse în prezentul raport. Evaluatorul nu are nici o relație particulară cu clientul și nici un interes actual sau viitor față de proprietatea evaluată. Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori, solicitare venită din partea clientului sau a altor persoane care au interese legate de client sau de proprietate iar remunerarea evaluării nu se face în funcție de satisfacerea unei asemenea solicitări.

7.10. CERTIFICARE

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certific că:

- afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte.
- analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate și condițiile limitative specifice și sunt analizele, opiniile și concluziile noastre personale, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional.
- nu avem nici un interes prezent sau de perspectivă în proprietatea care face obiectul prezentului raport de evaluare și nici un interes sau influență legată de părțile implicate.
- analizele și opiniile noastre au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor din standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România) și standardele Internațional de Standarde în Evaluare SIE.
- proprietatea a fost inspectată personal de către evaluator în prezența reprezentantului beneficiarului.
- în elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență semnificativă din partea nici unei alte persoane în afara evaluatorului care semnează mai jos.

Prezentul raport se supune normelor ANEVAR și poate fi expertizat (la cerere, cu acordul scris și prealabil al evaluatorului) și verificat, în conformitate cu Ghidul de evaluare GEV1 - Verificarea evaluărilor.

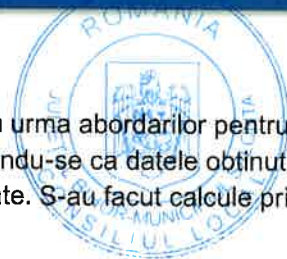
La data elaborării acestui raport, evaluatorul care se semnează mai jos este membru ANEVAR, a îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională continuă al ANEVAR și are competența necesară întocmirii acestui raport.

Evaluatorul care semnează prezentul raport de evaluare are încheiată asigurarea de răspundere profesională la TIRIAC ALIANZ ASIGURĂRI S.A.

VIII. CONCLUZII

Valoarea estimata propusa, opinia si concluziile evaluatorului

In partea de analiza a valorilor, evaluatorul analizeaza rezultatele obtinute in urma abordarilor pentru a ajunge la estimarea valorii finale, recapituland intreg procesul de evaluare si asigurandu-se ca datele obtinute, analizele efectuate, rationamentul si logica aplicate au condus la judecati consecvente. S-au facut calcule prin abordarea prin piata, fiind valoarea cea mai apropiata de subiect respectiv:



Valoare de piata	
Activ = Teren + Constructii	171.126 Lei, sau 34.897 Euro
Teren	21 EU/mp - Val totala 80.426 Lei
Constructii	107 EU/mp - Val Totala 90.700 Lei

BAR MIRELA

Expert evaluator proprietăți imobiliare

Membru titular ANEFAR

NR LEG 17638

Valabila 2022

- ANEXA NR. 1 – FOTOGRAFII ALE PROPRIETĂȚII
- ANEXA NR. 2 – LOCALIZAREA PROPRIETĂȚII
- ANEXA NR. 3 – DOCUMENTE



ANEXA NR. 1 - FOTOGRAFII ALE PROPRIETATII





ANEXA NR. 2 – LOCALIZARE IN UAT



A stylized handwritten signature in blue ink, located at the bottom left of the page.

A stylized handwritten signature in blue ink, located at the bottom right of the page.

ANEXA NR. 3 - DOCUMENTE



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BIHOR
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Salonta

CARTE FUNCİARĂ NR. 105956 COPIE

Carte Funciară Nr. 105956 Salonta



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Salonta, Str Șarcadului, Nr. 1, Jud. Bihor

Nr. Crt	Nr. cadastral / Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	105956	781	

Construcții

Crt	Nr. cadastral / Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	105956-C1	Loc. Salonta, Str Șarcadului, Nr. 1, Jud. Bihor	S. construita la sol: 173 mp; P. Garaje, construită anterior anului 1990 din cărămidă, fără certificat de performanță energetică, fără lift

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
11997 / 08/08/2013		
Act Administrativ nr. 116, din 27/06/2013 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI SALONTA (act administrativ nr. 6134/26-04-2013 emis de OCPI Bihor);		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE PUBLICA, adus din CF 7479 Salonta, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 ⇒ MUNICIPIUL SALONTA, CIF:4593423	A1
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE PRIVATA, adus din CF 7479 Salonta, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) MUNICIPIUL SALONTA, CIF:4593423	A1.1
5544 / 14/03/2022		
Act Administrativ nr. Hotararea 28, din 24/02/2022 emis de C.L.MUNICIPIUL SALONTA;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) MUNICIPIUL SALONTA, CIF:4593423, domeniu privat	A1

C. Partea III. SARCINI .

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

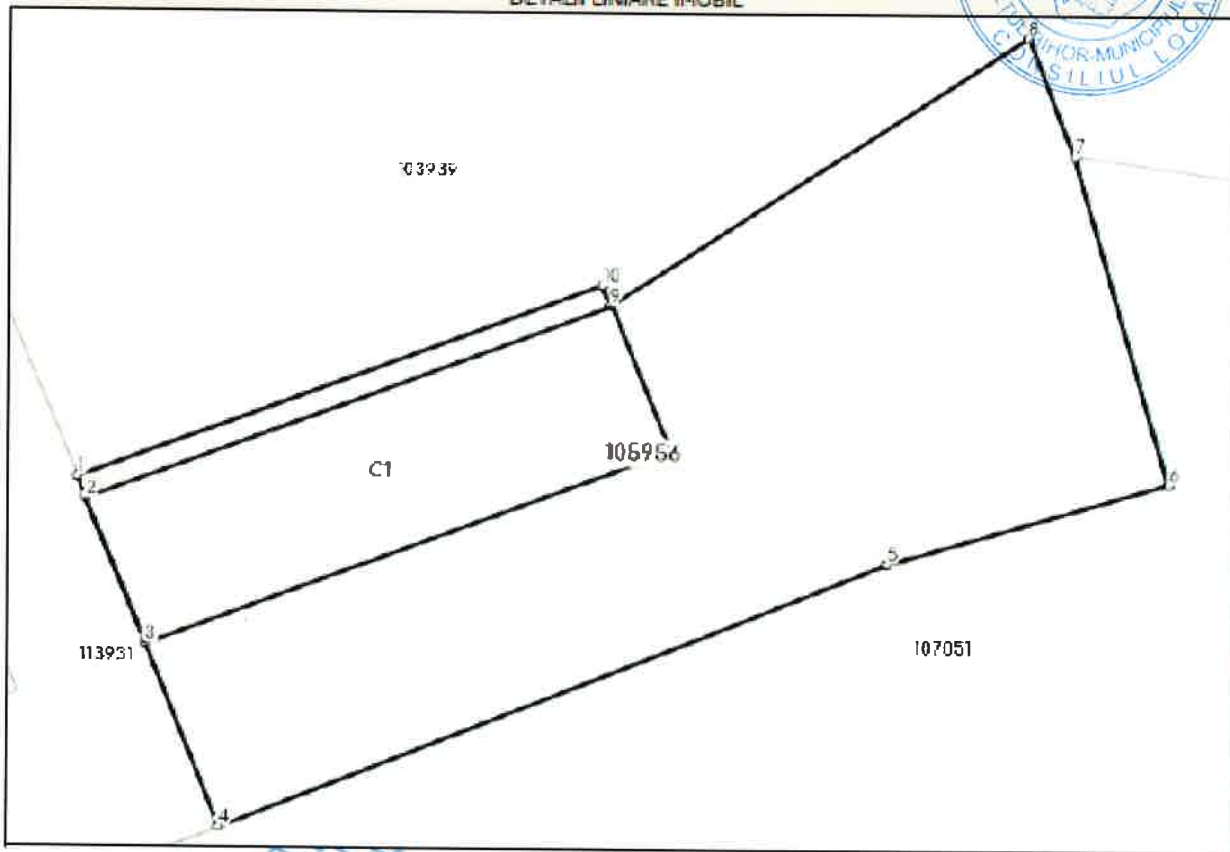
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafata (mp)*	Observatii / Referinte
105956	781	

* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinta	Intra vilen	Suprafata (mp)	Tarla	Parcela	Nr. topo	Observatii / Referinte
1	curti constructii	DA	781	-	-	-	(domeniul public al municipiului Salonta)

Date referitoare la constructii

Crt	Numar	Destinatia constructie	Supraf. (mp)	Situatie juridica	Observatii / Referinte
A11	105956-C1	constructii anexa	173	Cu acte	S. construita la sol:173 mp; P Garaje, construita anterior anului 1990 din caramida, fara certificat de performanta energetica, fara lift

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obtinute din proiectie in plan.

Punct inceput	Punct sfarsit	Lungime segment (m)
1	2	1.09
2	3	7.127
3	4	8.917

Carte Funciara Nr. 105956 Comuna/Oraş/Municipiu: Salonta

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment - (m)
4	5	31.22
5	6	12.675
6	7	15.581
7	8	5.719
8	9	21.839
9	10	1.0
10	1	24.228



*** Lungimile segmentelor sunt determinate in planul de proiectie Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.
*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Neutilizabil în circuitul
civil

MUNICIPIUL SALONTA

Serviciul Dezvoltare Urbană

str. Republicii Nr.1, cod poștal 415500, Județul Bihor

CUI 4593423

Tel: 0259-373243, 0359-409730, 0359-409731

Fax: 0359-409733

e-mail: primsal3@gmail.com; primsal@rdslink.ro

web-site: www.salonta.net



Nr. 1038 din 13.02.2023

Anexa nr. 1 la HCLMS nr. 33 / 13.02.2023

STUDIU DE OPORTUNITATE

privind vânzarea prin licitație publică a bunului imobil proprietate privată a municipiului Salonta înscris în CF nr. 105956 identificat cu nr. cad 105956 constând în clădire cu suprafața de 173 mp și teren aferent cu suprafața de 781 mp situat în Municipiul Salonta str. Șarcadului nr. 1

1. DATE GENERALE - PREMIZELE STUDIULUI DE OPORTUNITATE

Potrivit art.129 alin.(6), lit.b din OUG 57/2019 privind codul administrativ, Consiliul Local hotărăște cu privire la vânzarea bunurilor ce fac parte din domeniul privat al Municipiului Salonta.

Stabilirea oportunității vânzării bunurilor din domeniul privat al unităților administrativ-teritoriale și organizarea licitației publice se realizează de către autoritățile deliberative ale administrației publice locale.

Obiectivul prezentului studiu de oportunitate îl constituie inițierea procedurii de vânzare prin licitație publică a imobilului înscris în CF nr. 105956 identificat cu nr. cad 105956 constând în clădiri și teren aferent în suprafața de 781 mp.

2. DESCRIEREA ȘI IDENTIFICAREA BUNULUI DIN PATRIMONIUL PRIVAT AL MUNICIPIULUI SALONTA

În evidența contabilă - Registrul mijloacelor fixe – patrimoniul privat al Municipiului Salonta, imobilele, situate pe str. Șarcadului nr. 1, care fac obiectul procedurii de vânzare prin licitație publică, se identifică conform tabelului de mai jos:

Nr. Crt.	Descrierea imobilului	Număr carte funciară	Suprafața - mp -	Nr. Inventar
1	P. Garaj	105956	173	1200515 (vechi 3250)
2	Teren	105956	781	1000051 (vechi 3783)

3. MOTIVE DE ORDIN ECONOMIC, FINANCIAR, URBANISTIC, SOCIAL ȘI DE MEDIU CARE JUSTIFICĂ VÂNZAREA

Prin vânzarea bunurilor imobile menționate mai sus se urmărește:

- dezvoltarea investițiilor locale prin creșterea ofertei de noi locuri de muncă direct create;
- fie realizarea unor noi obiective industriale-comerciale, fie extinderea celor existente, care să ducă la dezvoltarea economică și socială a comunității;
- stimularea mediului de afaceri local, contribuind la crearea unui climat favorabil pentru atragerea de noi investiții interne sau externe.
- atragerea capitalului privat local în promovarea localității;
- asigurarea unei dezvoltări durabile;
- atragerea de venituri la bugetul local;



Prin HCLMS nr. 90/30.06.2020 s-a aprobat reconversia funcțională a zonei cu destinație specială din unitatea teritorială de referință UTR 9 din UAT Salonta în zonă mixtă: L, I, S – locuire, instituții, servicii și ID – unități industriale, producție, depozite și preluarea modificării propuse în Planul Urbanistic General al Municipiului Salonta și în Regulamentul Local de Urbanism aferent, odată cu actualizarea acestora.

În articolul 363 alin (1) din OUG 57/2019 privind codul administrativ se prevede că vânzarea bunurilor din domeniul privat al statului sau al unităților administrativ-teritoriale se face prin licitație publică, organizată în condițiile prevăzute la art. 334-346, cu respectarea principiilor prevăzute la art. 311, cu excepția cazurilor în care prin lege se prevede altfel.

Motivele pentru care s-a stabilit oportunitatea vânzării imobilului au avut în vedere faptul că clădirile se află într-o stare avansată de degradare iar Municipiul Salonta se află în imposibilitatea de a realiza investiții și de a-l valorifica în vreun mod, legislativ, financiar și social.

Păstrarea în patrimoniul municipiului ar crea prejudicii bugetului local.

Vânzarea imobilului descris mai sus ar asigura administrarea eficientă a domeniului privat al Municipiului Salonta, prin atragerea de venituri suplimentare la bugetul local.

Mai mult decât atât, vânzarea va acoperi în întregime costurile ridicate de reparație, întreținerea și exploatarea construcției și a terenului.

Imobilul poate fi valorificat pentru activități precum: obiective industriale, activități industriale productive și de servicii, spații de depozitare.

Pentru funcționare cumpărătorul va obține toate avizele, acordurile și autorizațiile necesare, prevăzute de legislația în vigoare.

4. ELEMENTE DE PREȚ

Prețul minim de vânzare al imobilului constând în construcție și teren aferent, descris mai sus, va fi valoarea cea mai mare dintre prețul de piață determinat prin raport de evaluare întocmit de un evaluator autorizat în condițiile legii și valoarea de inventar a imobilului conform art 363 alin. (6) din OUG 57/2019 privind codul administrativ. Raportul de evaluare va fi aprobat de Consiliul Local al Municipiului Salonta.

5. MODALITATEA DE VÂNZARE

Procedura de vânzare propusă conform art. 363 din OUG 57/2019 este vânzarea prin licitație publică organizată în condițiile prevăzute la art. 334-336, cu respectarea principiilor prevăzute la art. 311, cu excepția cazurilor în care prin lege se prevede altfel.

Documentația de atribuire este alcătuită din:

- a) caietul de sarcini;
- b) fișa de date a procedurii;
- c) formulare și modele de documente.

6. PRINCIPIILE CARE STAU LA BAZA VÂNZĂRII BUNURILOR DIN DOMENIUL PRIVAT AL UNITĂȚILOR ADMINISTRATIV TERITORIALE

Conform prevederilor art. 311 din OG nr. 57/2019, principiile care stau la baza vânzării bunurilor din domeniul privat al unităților administrativ teritoriale sunt:

- a) transparența
- b) tratamentul egal
- c) proporționalitatea
- d) nediscriminarea
- e) liberă concurență



7. CONCLUZII

Încheierea contractului de vânzare-cumpărare se va face după finalizarea licitației publice și desemnarea unui câștigător.

Predarea-primirea imobilului se face prin proces-verbal în termen de maxim 30 zile de la data încasării prețului.

Șef Serviciul Economic
Șef SDU
Întocmit S.D.U.

Kis Anamaria
Csak Dora
Smeu Luminița

MUNICIPIUL SALONTA

Serviciul Dezvoltare Urbană

str. Republicii Nr.1, cod poștal 415500, Județul Bihor

CUI 4593423

Tel: 0259-373243, 0359-409730, 0359-409731

Fax: 0359-409733

e-mail: primsal3@gmail.com; primsal@rdslink.ro

web-site: www.salonta.net



Nr. 1040 din 13.02.2023

ANEXA nr. 2 la HCLMS nr. 33 / 23.02.2023

FISA DE DATE A PROCEDURII

privind vânzarea prin licitație publică a bunului imobil proprietate privată a municipiului Salonta înscris în CF nr. 105956 identificat cu nr. cad 105956 constând în clădire cu suprafața de 173 mp și teren aferent cu suprafață de 781 mp situat în Municipiul Salonta str. Șarcadului nr. 1

1 Informații generale

- Date de identificare a autorității contractante:
 - Primăria Municipiului Salonta;
 - Adresa - Str. Republicii Nr. 1 - Salonta - jud. Bihor;
 - Cod fiscal - R 4593423;
 - Nr. telefon: 0359 - 409730; 0359 - 409731; Fax - 0359 – 409733;
 - e-mail: primsal3@gmail.com;

2 Principii care stau la baza atriburii contractului de vânzare-cumpărare

- transparența - punerea la dispoziție tuturor celor interesați a informațiilor referitoare la aplicarea procedurii pentru atribuirea contractului de vânzare - cumpărare;
- tratamentul egal - aplicarea, într-o manieră nediscriminatorie, de către autoritatea publică, a criteriilor de atribuire a contractului de vânzare - cumpărare;
- proporționalitatea - orice măsură stabilită de autoritatea publică trebuie să fie necesară și corespunzătoare naturii contractului;
- nediscriminarea - aplicarea de către autoritatea publică a aceluiași reguli, indiferent de naționalitatea participanților la procedura de atribuire a contractului de vânzare -

cumpărare, potrivit condițiilor prevăzute în acordurile și convențiile la care România este parte;

- libera concurență - asigurarea de către autoritatea publică a condițiilor pentru ca orice participant la procedura de atribuire să aibă dreptul de a deveni cumpărător în condițiile legii, ale convențiilor și acordurilor internaționale la care România este parte.

3 Legislația aplicabilă:

- OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ;
- Codul Civil art. 555, art. 1650;

4 Informații generale privind obiectul vânzării

4.1. Obiectul vânzării în constituie bunul imobil înscris în CF nr. 105956 identificat cu nr. cad 105956 constând în clădiri și teren aferent în suprafață de 781 mp situat în Municipiul Salonta str. Șarcadului nr. 1.

4.2. În evidența contabilă - Registrul mijloacelor fixe – patrimoniul privat al Municipiului Salonta, imobilele, situate pe str. Șarcadului nr. 1, care fac obiectul procedurii de vânzare prin licitație publică, se identifică conform tabelului de mai jos:

Nr. Crt.	Descrierea imobilului	Număr carte funciară	Suprafața - mp -	Nr. Inventar
1	P. Garaj	105956	173	1200515 (vechi 3250)
2	Teren	105956	781	1000051 (vechi 3783)

5 Procedura aplicată:

5.1. Vânzarea bunurilor imobile descrise la punctul 4 se face prin licitație publică organizată în condițiile OUG nr. 57/2019 privind codul administrativ cu modificările și completările ulterioare.

5.2. Vânzarea prin licitație publică a bunurilor imobile aparținând unităților administrativ-teritoriale se aprobă prin hotărâre a consiliului local.

6 Valoarea contractului

6.1. Prețul minim de vânzare, aprobat prin hotărâre a Consiliului Local al Municipiului Salonta va fi valoarea cea mai mare dintre prețul de piață determinat prin raport de evaluare întocmit de evaluatori persoane fizice sau juridice, autorizați, în condițiile legii, și selectați cu respectarea legislației în domeniul achizițiilor publice, și valoarea de inventar a imobilului.

6.2. Prețul minim de vânzare este detaliat în Caietul de sarcini.

7 Criteriul de atribuire: este prețul cel mai mare.

8 Modul de prezentare a ofertelor

8.1. Ofertele, împreună cu împuternicirile aferente, vor fi depuse de reprezentanții autorizați ai ofertanților, la adresa vânzătorului, și anume Primăria Municipiului Salonta, str. Republicii nr.1, județul Bihor, până la data de _____, orele _____.

8.2. Termenul de valabilitate a unei oferte este de 90 de zile, termen calculat de la data înregistrării ofertei la sediul vânzătorului.

8.3. Înregistrarea ofertelor depuse se va realiza cu mențiunea datei și orei pentru a se stabili dacă depunerea a fost efectuată în termenul prevăzut anterior.



8.4. Ofertanții vor prezenta oferta și documentele ofertei în 2 exemplare, un original și o copie, care vor fi introduse în plicuri separate (plicuri interioare) care ulterior vor fi introduse într-un plic exterior.

8.5. Pe plicul exterior se va preciza adresa organizatorului, datele de identificare a imobilului precum și expresia: „**a nu se deschide înainte de data de _____, orele _____**”, precum și numele ofertantului și datele de identificare astfel încât oferta să poată fi trimisă înapoi ofertantului, fără a fi necesară deschiderea acesteia, în situația în care a fost depusă cu depășirea termenului limită prevăzut în art. 8.1. sau a fost revocată înainte de deschidere.

8.6. Atât plicurile interioare cât și cele exterioare, vor fi sigilate de către ofertant. Organizatorul licitației nu va înregistra nici o ofertă și nici un document de ofertă dacă acestea au fost trimise în plicuri deteriorate sau deschise.

8.7. Documentele depuse de persoane juridice străine vor fi traduse în limba română și legalizate la notar.

8.8. Toate actele depuse vor fi semnate și stampilate de ofertant.

8.9. Ofertele care nu conțin toate documentele solicitate conform caietului de sarcini nu vor fi acceptate și nu vor putea participa la procedură.

9 Taxe și garanții

9.1. În vederea obținerii documentației de atribuire persoanele interesate care doresc să participe la licitație înaintează o solicitare în acest sens. Prețul documentației este de 100 lei.

9.2. Persoanele interesate care doresc să participe la licitației plătesc o garanție de participare.

9.3. Garanția de participare la licitație se achită anticipat și este în sumă de lei reprezentând o cotă de % (între 3 -10 %) din prețul de pornire al licitației fără TVA.

9.4. Ofertantul va pierde în întregime garanția de participare dacă își revocă oferta anterior deschiderii acesteia de către comisia de licitație.

9.4. Garanția de participare se pierde și dacă ofertantul declarat câștigător al licitației își revocă oferta înainte de încheierea contractului de vânzare – cumpărare, sau nu se prezintă pentru semnarea contractului de vânzare-cumpărare în termen de maxim 30 de zile de la data la care vânzătorul a informat ofertantul despre alegerea ofertei sale ca fiind câștigătoare.

9.5. Garanția de participare se va restitui participanților declarați necâștigători la licitație în maxim 15 zile de la data comunicării rezultatelor licitației.

9.6. Garanția de participare a ofertantului declarat câștigător va fi reținută de către vânzător până în momentul încheierii contractului de vânzare-cumpărare.

9.7. Taxele și garanțiile se pot plăti:

- Prețul documentației de atribuire se achită la casieria Primăriei, camera 10 parter, sau în contul: RO57TREZ08321150250XXXXX
- Garanția de participare se va achita prin depunerea sumei stabilite, în contul nr. RO39TREZO835006XXX000030 deschis la Trezoreria Salonta, CUI 4593423;

10 Drepturile și obligațiile părților privind documentația de atribuire :

10.1 Autoritatea contractantă are obligația să asigure obținerea documentației de atribuire de către persoana interesată, care înaintează o solicitare în acest sens.

10.2 În cazul prevăzut la 10.1. autoritatea contractantă are obligația de a pune documentația de atribuire la dispoziția persoanei interesate cât mai repede posibil, într-o perioadă care nu trebuie să depășească 4 zile lucrătoare de la primirea unei solicitări din partea acesteia.

10.3 Persoana interesată are obligația de a depune diligențele necesare, astfel încât respectarea de către autoritatea contractantă a perioadei prevăzute la 10.2. să nu conducă la situația în care documentația de atribuire să fie pusă la dispoziția sa cu mai puțin de 5 zile lucrătoare înainte de data-limită pentru depunerea ofertelor.

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



- 10.5 Autoritatea contractantă are obligația de a răspunde în mod clar, complet și fără ambiguități, la orice clarificare solicitată, într-o perioadă care nu trebuie să depășească 5 zile lucrătoare de la primirea unei astfel de solicitări.
- 10.6 Autoritatea contractantă 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.
- 10.7 Fără a aduce atingere prevederilor 10.5. autoritatea contractantă are obligația de a transmite răspunsul la orice clarificare cu cel puțin 5 zile lucrătoare înainte de data-limită pentru depunerea ofertelor.
- 10.8 În cazul în care solicitarea de clarificare nu a fost transmisă în timp util, punând astfel autoritatea contractantă în imposibilitatea de a respecta termenul prevăzut la 10.7. acesta din urmă are totuși obligația de a răspunde la solicitarea de clarificare în măsura în care perioada necesară pentru elaborarea și transmiterea răspunsului face posibilă primirea acestuia de către persoanele interesate înainte de data-limită de depunere a ofertelor.

11 Protecția datelor

11.1. Fără a aduce atingere celorlalte prevederi ale prezentei secțiuni, autoritatea contractantă are obligația de a asigura protejarea acelor informații care îi sunt comunicate de persoanele fizice sau juridice cu titlu confidențial, în măsura în care, în mod obiectiv, dezvăluirea informațiilor în cauză ar prejudicia interesele legitime ale respectivelor persoane, inclusiv în ceea ce privește secretul comercial și proprietatea intelectuală.

Șef SE
ȘEF SDU
Intocmit SDU

ec. Kis Anamaria
Csak Dora
Smeu Luminița

MUNICIPIUL SALONTA

Serviciul Dezvoltare Urbană

str. Republicii Nr.1, cod poștal 415500, Județul Bihor

CUI 4593423

Tel: 0259-373243, 0359-409730, 0359-409731

Fax: 0359-409733

e-mail: primsal3@gmail.com; primsal@rdslink.ro

web-site: www.salonta.net



Nr. 1039 din 13.02.2023

ANEXA nr. 3 la HCLMS nr. 33 /



CAIETUL DE SARCINI

privind vânzarea prin licitație publică a bunului imobil proprietate privată a municipiului Salonta înscris în CF nr. 105956 identificat cu nr. cad 105956 constând în clădire cu suprafața de 173 mp și teren aferent cu suprafață de 781 mp situat în Municipiul Salonta str. Șaracadului nr. 1

1. INFORMAȚII GENERALE PRIVIND OBIECTUL VÂNZĂRII

1.1. Obiectul vânzării îl constituie imobilul situat în Municipiul Salonta str. Șaracadului nr.1, proprietate privată a municipiului Salonta, înscris în CF nr. 105956 identificat cu nr. cad 105956 constând în clădiri și teren aferent în suprafață de 781 mp;

1.2. În evidența contabilă - Registrul mijloacelor fixe – patrimoniul privat al Municipiului Salonta, imobilele, situate pe str. Șaracadului nr. 1, care fac obiectul procedurii de vânzare prin licitație publică, se identifică conform tabelului de mai jos:

Nr. Crt.	Descrierea imobilului	Număr carte funciară	Suprafața - mp -	Nr. Inventar
1	P. Garaj	105956	173	1200515 (vechi 3250)
2	Teren	105956	781	1000051 (vechi 3783)

2. CONDIȚII GENERALE ALE LICITAȚIEI

2.1. Elemente de preț

2.1.1. Prețul de pornire a licitației a fost stabilit în conformitate cu prevederile art. 363 alin (6) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările ulterioare după cum urmează:

Nr. Crt.	Descrierea imobilului	Nr. Inventar	Valoare de piață (conform Raport de evaluare) - lei -	Valoare de inventar - lei -	Preț pornire licitație (valoarea cea mai mare dintre raportul de evaluare și valoarea de inventar)
1	P. Garaj cu suprafața de 173 mp	1200515 (vechi 3250)	80.426	93.500	93.500
2	Teren cu suprafața de 781 mp	1000051 (vechi 3783)	90.700	75.559	90.700
TOTAL LEI			171.126	169.059	184.200



2.1.2. Prețul final de vânzare al imobilelor prevăzute la 2.1.1. va fi cel stabilit în urma licitației publice și nu poate fi mai mic decât prețul de pornire menționat mai sus.

2.1.3. T.V.A.-ul nu este inclus în prețul de pornire și se calculează ca și cotă procentuală conform prevederilor legale în vigoare, la data facturării.

3. CONDIȚIILE DE VALABILITATE PE CARE TREBUIE SĂ LE ÎNDEPLINEASCĂ OFERTELE

3.1. Ofertantul are obligația de a elabora oferta în conformitate cu prevederile documentației de atribuire.

3.2. Ofertele se redactează în limba română.

3.3. Ofertele se depun la sediul autorității contractante în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care se înregistrează de autoritatea contractantă, în ordinea primirii lor, precizându-se data și ora.

3.4. Pe plicul exterior se va indica obiectul licitației pentru care este depusă oferta. Plicul exterior va trebui să conțină:

a) o declarație de participare Formularul 1, o fișă cu informații privind ofertantul Formular 2 și, semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări;

b) acte doveditoare privind calitățile și capacitățile ofertanților, conform solicitărilor autorității contractante, Cap. 4 - Condiții minime de eligibilitate ale ofertanților, din prezenta documentație de atribuire;

c) acte doveditoare privind intrarea în posesia caietului de sarcini.

3.5. Pe plicul interior, care conține oferta propriu-zisă, se înscrie numele sau denumirea ofertantului, precum și domiciliul sau sediul social al acestuia, după caz.

3.6. Oferta va fi depusă în 2 exemplare. Fiecare exemplar al ofertei, Formularul 3, trebuie să fie semnat de către ofertant.

3.7. Fiecare participant poate depune doar o singură ofertă.

3.8. Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conținutului, pe toată perioada de valabilitate de 90 de zile stabilită de vânzător.

3.9. Persoana interesată are obligația de a depune oferta la adresa și până la data-limită pentru depunere, stabilite în anunțul procedurii.

3.10. Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forța majoră, cad în sarcina persoanei interesate.

3.11. Oferta depusă la o altă adresă a vânzătorului decât cea stabilită sau după expirarea datei-limită pentru depunere se returnează nedeschisă.

3.12. Ofertele care nu conțin totalitatea documentelor și a datelor prevăzute în documentația de atribuire vor fi descalificate.

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

3.14. Sunt considerate oferte valabile ofertele care îndeplinesc criteriile de valabilitate prevăzute în prezentul caiet de sarcini al licitației.

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



4. CONDIȚII MINIME DE ELIGIBILITATE ALE OFERTANȚILOR

4.1. Are dreptul de a participa la licitație orice persoană fizică sau juridică, română sau străină, care îndeplinește cumulativ următoarele condiții:

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

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

4.3. Documente care dovedesc eligibilitatea - Documente care se vor introduce în plicul exterior

- a) Declarația de participare completată în conformitate cu **Formularul 1**, în original, la care se va anexa o descriere sumară a intenției de utilizare a imobilului;
- b) fișă cu informații privind ofertantul, **Formular 2**, în original;
- c) pentru persoane juridice române – C.U.I în copie, cu ștampila societății, semnat pentru conformitate cu originalul, Certificatul constator emis de Oficiul Registrului Comerțului;
- d) Pentru persoane juridice străine – Actul de înmatriculare al societății comerciale străine, în copie, cu ștampila societății, semnat pentru conformitate cu originalul;
- e) Certificat de atestare fiscală privind îndeplinirea obligațiilor exigibile de plată a impozitelor și taxelor către bugetul general consolidat, care să nu depășească 30 de zile (formulare - tip eliberate de autoritățile competente din țara în care ofertantul/asociatul este rezident);
- f) Certificat de atestare fiscală privind îndeplinirea obligațiilor exigibile de plată a impozitelor și taxelor către bugetul local, care să nu depășească 30 de zile (formulare - tip eliberate de autoritățile competente din țara în care ofertantul/asociatul este rezident);
- g) Actul constitutiv, Statutul și contractul societății (cu actele adiționale semnificative) ofertant /asociat, cu ștampila societății, semnate pentru conformitate cu originalul;
- h) Bilanțul contabil din anul precedent, vizat și înregistrat de organele competente;
- i) Documente care dovedesc achiziționarea caietului de sarcini și constituirea garanției de participare, în original. Garanția de participare se va consemna prin depunerea sumei stabilite, în contul nr. RO39TREZO835006XXX000030 deschis de către Primăria municipiului Salonta la Trezoreria Salonta;
- j) certificat de cazier judiciar – original;
- k) Declarație pe propria răspundere **Formularul 4**;

4.4. Documente care vor fi introduse în plicul interior, ele reprezentând oferta financiară.

Oferta financiară, care va fi elaborată conform Formularului de ofertă nr. 3.

Este considerată valabilă oferta în care prețul oferit pentru vanzarea imobilului este cel puțin egal sau mai mare decât prețul minim de pornire a licitației precizat în anunțul de licitație pentru fiecare imobil în parte construcție și teren aferent.

5. COMISIA DE EVALUARE

5.1. La nivelul autorității publice contractante se organizează o comisie de evaluare, componența acesteia fiind stabilită prin dispoziție a primarului, care adoptă decizii în mod autonom și numai pe baza criteriilor de atribuire.

5.2. Evaluarea ofertelor depuse se realizează de către o comisie de evaluare, compusă dintr-un număr impar de membri, care nu poate fi mai mic de 5.

5.3. Fiecăruia dintre membrii comisiei de evaluare i se poate desemna un supleant.

5.4. Membrii comisiei de evaluare sunt:

- reprezentanți ai consiliului local stabiliți prin hotărâre;
- persoane din aparatul de specialitate al primarului,

5.5. Președintele și secretarul comisiei sunt numiți prin dispoziția primarului.

5.6. Fiecare dintre membrii comisiei de evaluare beneficiază de câte un vot. Deciziile comisiei de evaluare se adoptă cu votul majorității membrilor.

5.7. Membrii comisiei de evaluare și supleanții trebuie să respecte regulile privind conflictul de interese prevăzute la art. 321 din OUG nr. 57/2019 privind codul administrativ.

5.8 Membrii comisiei de evaluare și supleanții sunt obligați să dea o declarație de compatibilitate, imparțialitate și confidențialitate pe propria răspundere, după termenul-limită de depunere a ofertelor, care se va păstra alături de dosarul vânzării

5.9. În caz de incompatibilitate, președintele comisiei de evaluare sesizează de îndată vânzătorul despre existența stării de incompatibilitate și va propune înlocuirea persoanei incompatibile, dintre membrii supleanți.

5.10. Supleanții participă la ședințele comisiei de evaluare numai în situația în care membrii acesteia se află în imposibilitate de participare datorită unui caz de incompatibilitate, caz fortuit sau forței majore.

5.11. Atribuțiile comisiei de evaluare sunt:

a) analizarea și selectarea ofertelor pe baza datelor, informațiilor și documentelor cuprinse în plicul exterior;

b) întocmirea listei cuprinzând ofertele admise și comunicarea acesteia;

c) analizarea și evaluarea ofertelor;

d) întocmirea raportului de evaluare;

e) întocmirea proceselor-verbale;

f) desemnarea ofertei câștigătoare.

5.12. Comisia de evaluare este legal întrunită numai în prezența tuturor membrilor.

5.13. Comisia de evaluare adoptă decizii în mod autonom, numai pe baza documentației de atribuire și în conformitate cu prevederile legale în vigoare.

5.14. Membrii comisiei de evaluare au obligația de a păstra confidențialitatea datelor, informațiilor și documentelor cuprinse în ofertele analizate.

6. CRITERIUL DE ATRIBUIRE A CONTRACTULUI DE VÂNZARE CUMPĂRARE

6.1. Criteriul de atribuire al contractului este oferta care are prețul cel mai mare, cu condiția ca prețul pentru fiecare imobil în parte să fie mai mare sau cel puțin egal cu prețul de pornire al licitației stabilit conform punctului 2.1.1.

7. DETERMINAREA OFERTEI CÂȘTIGĂTOARE

7.1. Autoritatea contractantă are obligația de a stabili oferta câștigătoare pe baza criteriului de atribuire precizate în documentația de atribuire.



7.2. Pe parcursul aplicării procedurii de atribuire, autoritatea contractantă are dreptul de a solicita clarificări și, după caz, completări ale documentelor prezentate de ofertanți pentru demonstrarea conformității ofertei cu cerințele solicitate.

7.3. Solicitarea de clarificări este propusă de către comisia de evaluare și se transmite de către autoritatea contractantă ofertanților în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea propunerii comisiei de evaluare.

7.4. Ofertanții trebuie să răspundă la solicitarea autorității contractante în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea acesteia.

7.5. Autoritatea contractantă nu are dreptul ca, prin clarificările ori completările solicitate, să determine apariția unui avantaj în favoarea unui ofertant.

7.6. Plicurile sigilate se predau comisiei de evaluare în ziua fixată pentru deschiderea lor, prevăzută în anunțul de licitație.

7.7. După deschiderea plicurilor exterioare în ședință publică, comisia de evaluare elimină ofertele care nu respectă prevederile art. 3.1. - 3.9.

7.8. Pentru continuarea desfășurării procedurii de licitație este necesar ca, după deschiderea plicurilor exterioare, cel puțin două oferte să întrunească condițiile prevăzute la art. 3.1.-3.9. În cazul în care în urma publicării anunțului de licitație nu au fost depuse cel puțin două oferte valabile, autoritatea contractantă este obligată să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitație, cu respectarea prevederilor Cap. 3 - Condițiile de valabilitate pe care trebuie să le îndeplinească ofertele.

7.9. După analizarea conținutului plicului exterior, secretarul comisiei de evaluare întocmește procesul-verbal în care se va preciza rezultatul analizei.

7.10. Deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea procesului-verbal prevăzut la 7.9. de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanți.

7.11. Sunt considerate oferte valabile ofertele care îndeplinesc criteriile de valabilitate prevăzute în caietul de sarcini.

7.12. În urma analizării ofertelor de către comisia de evaluare, pe baza criteriilor de valabilitate, secretarul acesteia întocmește un proces-verbal în care menționează ofertele valabile, ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate și motivele excluderii acestora din urmă de la procedura de licitație. Procesul-verbal se semnează de către toți membrii comisiei de evaluare.

7.13. În baza procesului-verbal care îndeplinește condițiile prevăzute la alin. 7.12 comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite autorității contractante.

7.14. În termen de 3 zile lucrătoare de la primirea raportului comisiei de evaluare, autoritatea contractantă informează în scris, cu confirmare de primire, ofertanții ale căror oferte au fost excluse, indicând motivele excluderii.

7.15. Raportul prevăzut la alin. (13) se depune la dosarul licitației.

7.16. **Criteriul de adjudecare este oferta cea mai mare, fiind declarat câștigător ofertantul care a prezentat oferta maximă – prețul cel mai mare, cu respectarea 6.1., dintre ofertanții calificați.** Prețul ofertei reprezintă prețul de vânzare a imobilului.

7.17. În cazul în care doi ofertanți se află pe primul loc cu oferte egale, comisia le va solicita acestora reofertarea în plic închis. Oferta cu prețul cel mai mare va fi declarată câștigătoare.

7.18. Pe baza evaluării ofertelor secretarul comisiei de evaluare întocmește procesul-verbal care trebuie semnat de toți membrii comisiei.

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

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

7.21. Autoritatea contractantă are obligația de a informa ofertanții despre deciziile referitoare la atribuirea contractului, în scris, cu confirmare de primire, nu mai târziu de 3 zile lucrătoare de la emiterea acestora.

7.22. În cadrul comunicării prevăzute la 7.21. autoritatea contractantă are obligația de a informa ofertantul câștigător cu privire la acceptarea ofertei prezentate.



7.23. În cadrul comunicării prevăzute la 7.21. autoritatea contractantă are obligația de a informa ofertanții care au fost excluși/respinși sau a căror ofertă nu a fost declarată câștigătoare asupra motivelor ce au stat la baza deciziei respective.

7.24. Autoritatea contractantă poate să încheie contractul numai după împlinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data realizării comunicării prevăzute la 7.22.

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

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

7.27. Licitația va fi organizată în aceleași condiții cu prima. Procedura este valabilă și în situația în care a fost depusă cel puțin o ofertă valabilă.

8 ANULAREA PROCEDURII DE LICITAȚIE

8.1. Prin excepție de la prevederile 7.20. , autoritatea contractantă are dreptul de a anula procedura pentru atribuirea contractului de vânzare-cumpărare în situația în care se constată abateri grave de la prevederile legale care afectează procedura de licitație sau fac imposibilă încheierea contractului.

8.2. În sensul prevederilor 8.1., procedura de licitație se consideră afectată în cazul în care sunt îndeplinite în mod cumulativ următoarele condiții:

a) în cadrul documentației de atribuire și/sau în modul de aplicare a procedurii de licitație se constată erori sau omisiuni care au ca efect încălcarea principiilor prevăzute la Cap. 2 din Fișa de date a procedurii.

b) autoritatea contractantă se află în imposibilitatea de a adopta măsuri corective, fără ca acestea să conducă, la rândul lor, la încălcarea principiilor prevăzute la Cap. 2 din Fișa de date a procedurii.

8.3. Încălcarea prevederilor prezentei secțiuni privind atribuirea contractului poate atrage anularea procedurii, potrivit dispozițiilor legale în vigoare.

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

9 ÎNCHEIEREA CONTRACTULUI

9.1. Autoritatea contractantă poate să încheie contractul de vânzare-cumpărare, cu ofertantul declarat câștigător numai după împlinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data realizării comunicării prevăzute la 7.22.

9.2. Contractul de vânzare-cumpărare se încheie în formă autentică la notarul public sub sancțiunea nulității.

9.4. Contractul cuprinde clauze de natură să asigure folosința bunului potrivit specificului acestuia și clauze specifice bunului supus vânzării.

9.5. Predarea-primirea bunului se face prin proces-verbal în termen de maximum 30 de zile de la data încasării prețului de vânzare a imobilului.

10 NEÎNCHEIEREA CONTRACTULUI

10.1. Neîncheierea contractului într-un termen de 20 de zile calendaristice de la data împlinirii termenului prevăzut la 7.22. poate atrage plata daunelor-interese de către partea în culpă.

10.2. Refuzul ofertantului declarat câștigător de a încheia contractul poate atrage după sine plata daunelor-interese.

10.3. În cazul în care ofertantul declarat câștigător refuză încheierea contractului, procedura de licitație se anulează, iar autoritatea contractantă reia procedura, în condițiile legii, studiul de oportunitate păstrându-și valabilitatea.

10.4. Daunele-interese prevăzute la 10.1 și 10.2. se stabilesc de către tribunalul în a cărui rază teritorială se află sediul autorității contractante, la cererea părții interesate, dacă părțile nu stabilesc altfel, cuantumul daunelor fiind cel puțin valoarea garanției de participare.

10.5. În cazul în care autoritatea contractantă nu poate încheia contractul cu ofertantul declarat câștigător din cauza faptului că ofertantul în cauză se află într-o situație de forță majoră sau în imposibilitatea fortuită de a executa contractul, autoritatea contractantă are dreptul să declare câștigătoare oferta clasată pe locul doi, în condițiile în care aceasta este admisibilă.

10.6. În cazul în care, în situația prevăzută la 10.5. nu există o ofertă clasată pe locul doi admisibilă, se aplică prevederile 10.3.



11 SOLUȚIONAREA CONTESTAȚIILOR

11.1. Orice participant, din cei participanți la procedura de licitație poate formula contestație dacă se consideră vătămată prin modul în care au fost evaluate documentele de participare și s-a desfășurat licitația.

11.2. Contestația se formulează în scris și se înregistrează în Registratura Primăriei Municipiului Salonta.

11.3. Contestația va conține următoarele elemente:

- a) denumirea, sediul, nr. de înregistrare de la Registrul Comerțului, C.U.I/C.I.F, administratorul/administratorii, persoana împuternicită să reprezinte persoana juridică și calitatea acestora, nr. de telefon fix/ mobil, adresa de email;
- b) obiectul contestației;
- c) motivarea în fapt și în drept a contestației;
- d) mijloacele de probă pe care se sprijină contestația;
- e) numele/ prenumele /semnătura persoanei care a formulat contestația

12 DOSARUL LICITAȚIEI ESTE ALCĂȚUIT DIN URMĂTOARELE ACTE :

- a) Hotărârea Consiliului Local privind aprobarea vânzării, Studiului de Oportunitate Caietul de sarcini și pretului de pornire;
- b) Raportul de evaluare;
- c) anunțul privind organizarea licitației publice;
- d) procesul verbal al licitației;
- e) procesul verbal de adjudecare a bunului imobil;
- f) extrasul de carte funciară al imobilului adjudecat;
- g) dosarul de participare la licitație a fiecărui ofertant;
- h) declarațiile membrilor comisiei de licitație privind incompatibilitatea, imparțialitatea și obligația de păstrare a confidențialității;
- i) adresele prin care s-au solicitat clarificări, indiferent de forma în care au fost primite;
- j) răspunsul la clarificările solicitate;
- k) dispoziția de numire a comisiei de soluționare a contestațiilor;
- l) comunicarea rezultatului procedurii;
- m) orice eventuale contestații;
- n) decizia/deciziile comisiei de soluționare a contestațiilor.

13 DISPOZIȚII FINALE

13.1. Prețul de pornire a licitației stabilit prin Hotărâre a Consiliului Local este valabil pentru o perioadă de 6 luni de la data aprobării acestuia.

13.2. Vânzarea se va perfecta cu plata prețului integral.

13.3. Contractul de vânzare-cumpărare va fi încheiat în limba română, în două exemplare, câte unul pentru fiecare parte.

13.4. Drepturile și obligațiile părților vor fi detaliate în contractul de vânzare-cumpărare, care va fi supus spre aprobare Consiliului Local al Municipiului Salonta.

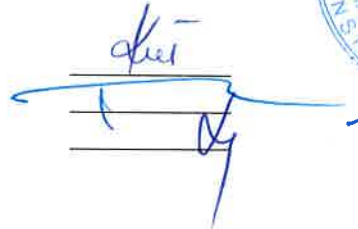
13.5. Contractul de vânzare-cumpărare se încheie în conformitate și cu respectarea legislației române, indiferent de naționalitatea sau de cetățenia cumpărătorului.

13.6. Orice litigiu legat de procedura de vânzare prin licitație publică și de contractul de vânzare-cumpărare încheiat urmare a adjudecării este supus legislației române și este de competența instanțelor judecătorești din România.

13.7. Cheltuielile ocazionate de încheierea contractului de vânzare-cumpărare în forma autentică și a documentației legale pentru evidențierea și transcrierea dreptului de proprietate în Cartea Funciară vor fi suportate de cumpărător.

Șef SE
ȘEF SDU
Intocmit SDU

ec. Kis Anamaria
Csak Dora
Smeu Luminița



FORMULARUL 1

Data: _____
OFERTANT
(nume, adresa) _____



**Declarație de participare
privind vânzarea prin licitație publică a bunului imobil proprietate privată a municipiului
Salonta înscris în CF nr. 105956 identificat cu nr. cad 105956 constând în clădiri și teren
aferent în suprafață de 781 mp situate în Municipiul Salonta
str. Șarcadului nr. 1**

Către

Urmare a anunțului publicitar apărut în publicația din
data de

Prin prezenta,
(denumirea ofertantului)

Ne manifestăm intenția fermă de participare la licitația publică organizată în vederea vânzării prin licitație publică a bunului imobil înscris în CF nr. 105956 identificat cu nr. cad 105956 constând în clădiri și teren aferent în suprafață de 781 mp, în ședință publică la dataorade către Municipiul Salonta.

Imobilul achiziționat va utilizat in
vederea:

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

Oferta noastră este valabilă pe o perioadă dezile de la data deschiderii ofertelor.

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.

Data.....

Ofertant
(semnatură autorizată și ștampilă)

Se va anexa o descriere sumară a modului de utilizare a imobilului

OFERTANTUL

.....
(numele)

FORMULARUL 2



Fișa ofertantului

1. Denumirea:
2. Codul fiscal:
3. Adresa sediului central:
4. Telefon:
- Fax:
- E-mail:
5. Certificatul de înmatriculare/înregistrare (numarul, data și locul de înmatriculare/înregistrare)
6. Obiectul de activitate, pe domenii (în conformitate cu prevederile din statutul propriu)
7. Birourile filialelor/sucursalelor locale, dacă este cazul: (adrese complete, telefon/telex/fax)
8. Principala piață a afacerilor:

Nr. crt.	Anul	Cifra de afaceri
1		

Ofertant,

.....
(semnătură autorizată și ștampilă)



OFERTANT
(nume, adresa) _____

Data: _____

Către:
Municipiul Salonta
În atenția: Comisiei de Licitație

OFERTA:

Subscrisa _____ (*denumirea și datele de identificare a ofertantului*), prin reprezentant autorizat, depune prezenta ofertă fermă pentru achiziționarea bunului imobil, constând în construcții și teren aferent cu suprafața de supus vânzării prin licitația publică organizată la data deora.....

Oferim un preț total de.....lei fără TVA (prețul se va exprima în cifre și litere și se va detalia pentru fiecare imobil în parte, construcții și teren).

Menționăm faptul că în cazul în care oferta noastră va fi declarată câștigătoare ne obligăm să acceptăm, necondiționate și în întregime, toate condițiile de vânzare menționate de către organizatorul procedurii în Documentația de atribuire.

Perioada de valabilitate a acestei oferte este de _____ zile calculate de la data deschiderii ofertelor, respectiv data de _____.

Ofertant
(semnătura autorizată și ștampilă)

Data: _____
 OFERTANT
 (nume, adresa) _____



Declarație pe propria răspundere:

1. Subsemnatul/subsemnata _____, reprezentant autorizat al _____ (denumirea și datele de identificare ale ofertantului) declar
 că la data prezentei declarații:

- nu face obiectul nici unei proceduri de dizolvare, lichidare, reorganizare sau faliment și nici a unei alte proceduri cu efect similar, neexistând nici o acțiune, plângere sau cerere în acest sens pe rolul vreunei instanțe din România, sau după caz eliberate în statul în care ofertantul/asociatul este rezident;
- nu sunt în stare de faliment ca urmare a hotărârii pronunțate de judecătorul sindic;
- mi-am îndeplinit obligațiile de plată a impozitelor, taxelor și contribuțiilor de asigurări sociale către bugetele componente ale bugetului general consolidat, în conformitate cu prevederile legale în vigoare în România;
- în ultimii 2 ani nu am avut cazuri de îndeplinire în mod defectuos a obligațiilor contractuale, din motive imputabile mie;
- nu am produs și nu sunt pe cale să produc grave prejudicii partenerilor;
- nu am fost condamnat, în ultimii trei ani, prin hotărârea definitivă a unei instanțe judecătorești, pentru o faptă care a adus atingere eticii profesionale sau pentru comiterea unei greșeli în materie profesională;
- în ultimii 5 ani nu am fost condamnat prin hotărâre definitivă a unei instanțe judecătorești pentru participarea la activități ale unei organizații criminale, pentru corupție, fraudă și/sau spălare de bani;
- informațiile prezentate autorității contractante în scopul demonstrării îndeplinirii criteriilor de calificare și selecție nu sunt false;
- informațiile furnizate corespund realității, sunt complete și corecte în totalitate și înțeleg că autoritatea contractantă are dreptul de a solicita, în scopul verificării și confirmării declarațiilor orice documente doveditoare de care dispunem;
- documentele care însoțesc scrisoarea de intenție și/sau oferta, după caz, oferă o imagine corectă și conformă cu realitatea în ceea ce privește eligibilitatea, competența și resursele _____ (denumirea ofertantului);
- Înțeleg că în cazul în care această declarație nu este conformă cu realitatea sunt pasibil de încălcarea prevederilor legislației penale privind falsul în declarații;

2. Această declarație a fost întocmită cunoscând pe deplin sancțiunile aplicabile pentru fals, uz de fals și fals în declarații în baza Codului Penal Român.

3. Această declarație este valabilă începând cu prezenta dată _____, până la data de _____ (se va preciza data deschiderii ofertelor).

 Ofertant
 (semnatură autorizată și ștampilă)

ANUNȚ DE LICITAȚIE PENTRU VÂNZARE IMOBIL



1. Informații generale privind autoritatea contractantă, în special denumirea, codul fiscal, adresa, numărul de telefon, telefax și/sau adresa de e-mail ale persoanei de contact:

MUNICIPIUL SALONTA, cu sediul în Salonta, Str. Republicii nr. 1, Județul Bihor, cod poștal 415500, telefon: 0259/373.243; fax: 0359/409733, e-mail: primisal3@gmail.com, Cod Fiscal 4593423.

2. Informații generale privind obiectul vânzării, în special descrierea și identificarea bunului care urmează să fie vândut:

Imobil constând în clădiri și teren aferent aparținând domeniului privat al Municipiului Salonta identificat astfel:

- Imobil situat în Salonta str. Șarcadului nr. 1, în intravilan, înscris în CF nr. 105956 identificat cu nr. cadastral 105956 compus din: clădire P Garaj și teren aferent în suprafață de 781 mp, conform caietului de sarcini;

conform HCL nr./.....și temeiul legal: O.U.G. nr. 57/03.07.2019.

3. Informații privind documentația de atribuire: se regăsesc în caietul de sarcini.

3.1. Modalitatea sau modalitățile prin care persoanele interesate pot intra în posesia unui exemplar al documentației de atribuire:

în urma unei solicitări, la sediul instituției, Serviciul de Dezvoltare Urbană

3.2. Denumirea și adresa serviciului/compartimentului din cadrul autorității contractante, de la care se poate obține un exemplar din documentația de atribuire:

Serviciul Dezvoltare Urbană, camera 12 etaj 1 din cadrul Municipiului Salonta, municipiului Salonta str. Republicii nr. 1, județul Bihor.

3.3. Costul și condițiile de plată pentru obținerea unui exemplar din documentația de atribuire:

100 lei/exemplar, ce se poate achita în numerar la casieria instituției, sau prin ordin de plată în contul RO57TREZ08321150250XXXXX, deschis la Trezoreria Salonta, cod fiscal 4593423.

3.4. Data limită privind soluționarea clarificărilor:, ora

4. Informații privind ofertele:

4.1. Data limită de depunere a ofertelor:, ora

4.2. Adresa la care trebuie depuse ofertele:

Municipiul Salonta, Municipiul Salonta Str. Republicii nr. 1, județul Bihor, parter, camera 11.

4.3. Numărul de exemplare în care trebuie depusă fiecare ofertă:

2 exemplare, un original și o copie.

5. Data și locul la care se va desfășura ședința publică de deschidere a ofertelor:

-, ora, Municipiul Salonta, Municipiul Salonta Str. Republicii nr. 1, județul Bihor, Sala mică, etaj 1.

6. Instanța competentă în soluționarea litigiilor apărute și termenele pentru sesizarea instanței: Secția de Contencios Administrativ a Tribunalului Bihor, Oradea, Parcul Traian, nr. 10, județul Bihor, telefon 0259/414.896, fax 0359/432.750, e-mail: tr-bihor-reg@just.ro.

7. Data transmiterii anunțului de licitație către instanțele abilitate, în vederea publicării: