

R O M A N I A
JUDETUL HUNEDOARA
COMUNA SOIMUS
CONSILIUL LOCAL

PROIECT DE HOTARARE NR. 68./2023

privind vanzarea, prin licitație publică a unui teren extravilan în suprafață de 2508 mp, înscris în CF 64402 Soimus, aparținând domeniului privat al comunei, situat în localitatea Bălata, județul Hunedoara.

Având în vedere :

- referatul de aprobare nr. 68/18/08.06.2023 prezentat de primarul comunei Soimus în care se propune vanzarea, prin licitație publică a unui teren extravilan în suprafață de 2508 mp, înscris în CF 64402 Soimus, aparținând domeniului privat al comunei, situat în localitatea Bălata, județul Hunedoara.
 - raport de evaluare nr.27 din data de 08.06.2023, întocmit de evaluator Varga Dorel, expert ANEVAR,
Ținând con de :
 - prevederile art.7 alin. 13 din Legea nr.52/2003, privind transparenta decizională în administrația publică, republicată, cu modificările și completările ulterioare,
 - prevederile art.363, coroborat cu art.334-346 din ORDONANTA DE URGENTA Nr. 57/2019 privind Codul administrativ;
- In temeiul dispozițiilor art.129 alin. (1) și (2) lit.c) alin.6, lit. a), art. 139, alin. (1) și art.196 alin. (1) lit. a) din ORDONANTA DE URGENTA Nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

H O T Ă R Ă Ș T E:

Art. 1. Se aprobă vânzarea, prin licitație publică a unui teren extravilan în suprafață de 2508 mp înscris în CF 64402 Soimus, aparținând domeniului privat al comunei, situat în localitatea Bălata, județul Hunedoara.

Art.2. Imobilul se identifică prin Planul de amplasament și delimitare a imobilului și planul de încadrare în zona, conform ANEXEI nr.1, care face parte integrantă din prezenta hotărâre,

Art.3. Imobilul supus vânzării are valoarea de inventar conform ANEXEI nr. 2, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.4. Se însușește raportul de evaluare din data de 08.06.2023, întocmit de evaluator Varga Dorel, expert ANEVAR, Anexa nr. 3 la prezenta hotărâre,

Art.5. Pretul minim de pornire a licitației conform raportului de evaluare, este: 16.177 lei.

Art.6. Se aprobă Documentația de atribuire pentru vânzarea imobilului menționat la art. 1, și anume:
I. caietul de sarcini,
II. fișa de date a procedurii,
III. formulare și modele de documente,
conform ANEXEI nr.4, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.7. Comisia de evaluare a ofertelor și adjudecarea licitației, se va aproba prin dispoziția primarului Comunei Soimus, conform prevederilor art. 338 coroborat cu art. 317 din OUG 57/2019.

Art.8. Se împuternicește Primarul comunei Soimus să semneze în fața notarului public contractul de vânzare cumpărare.

Art.9. Costurile aferente semnării contractului de vânzare cumpărare în formă autentică, vor fi suportate de către cumpărător.

Art.10. Prezentă hotărâre poate fi contestată în condițiile Legii nr.554/2004, a contenciosului administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

Art.11. Cu ducerea la îndeplinire se însărcinează compartimentul cadastru, fond funciar și registru agricol din cadrul aparatului de specialitate al primarului comunei Soimus,


Art. 12. Prezentă hotărâre se comunică:

- Prefectului județului Hunedoara,
- Primarului comunei Soimus,
- Compartimentului administrarea patrimoniului public și privat, administrative gospodăresc, cadastru, fond funciar ,registru agricol, situații de urgență, salubritate.

Prezentă hotărâre se aduce la cunoștința publicului prin afișare la sediul și site-ul Primăriei Comunei Șoimuș.

Soimus la data de 08.06.2023

INIȚIAT,
PRIMAR
IRIMIE MIHAI GABRIEL

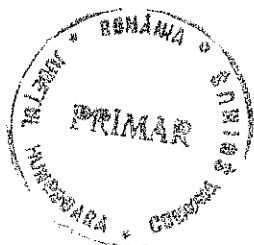


AVIZAT,
SECRETAR GENERAL AL UAT
MACRA IULIANA

ANEXA NR. 1.....LA PROIECTUL DE HOTĂRÂRE NR. 68/2023

INIȚIAT,
PRIMAR,
IRIMIE MIHAI GABRIEL

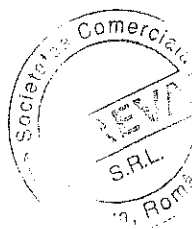
AVIZAT,
SECRETAR GENERAL al UAT
MACRA IULIANA

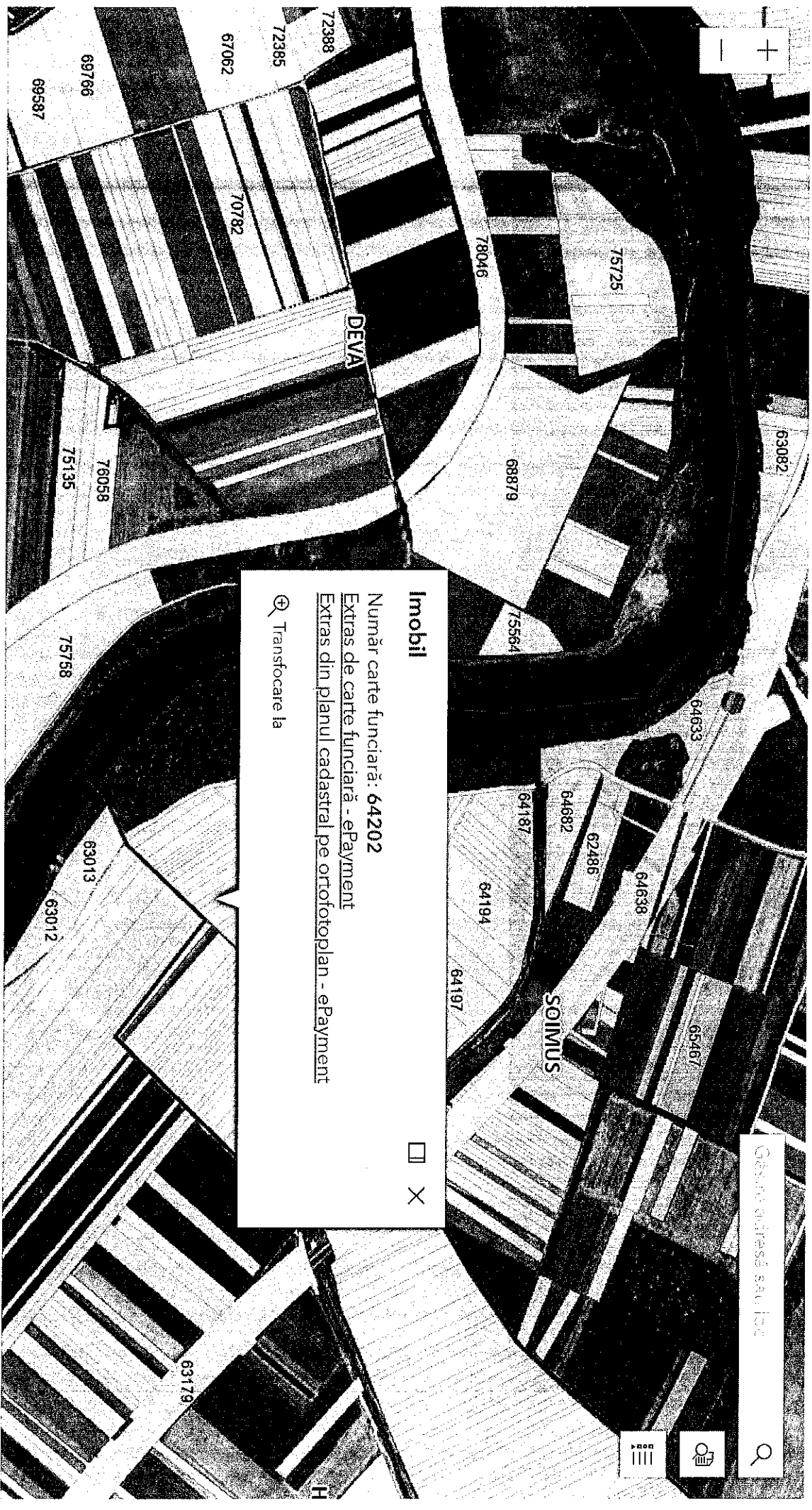
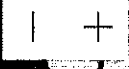


Punct început	X/Y	Punct sfârșit	X/Y	Lungime segment (m)
5	338.888,997 491.357,545	6	338.876,163 491.374,571	21.321
6	338.876,163 491.374,571	7	338.876,194 491.388,719	14.148
7	338.876,194 491.388,719	8	338.883,009 491.393,428	8.284
8	338.883,009 491.393,428	9	338.874,598 491.401,0	11.317
9	338.874,598 491.401,0	10	338.845,723 491.369,948	42.403
10	338.845,723 491.369,948	11	338.848,612 491.368,296	3.328
11	338.848,612 491.368,296	12	338.853,418 491.365,547	5.537
12	338.853,418 491.365,547	13	338.867,715 491.345,682	24.475
13	338.867,715 491.345,682	14	338.901,419 491.323,79	40.19
14	338.901,419 491.323,79	15	338.903,77 491.314,714	9.376
15	338.903,77 491.314,714	16	338.899,289 491.300,582	14.825
16	338.899,289 491.300,582	1	338.906,27 491.281,45	20.366

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

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






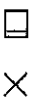
Imobil

Număr carte funciară: **64202**

Extras de carte funciară - ePayment

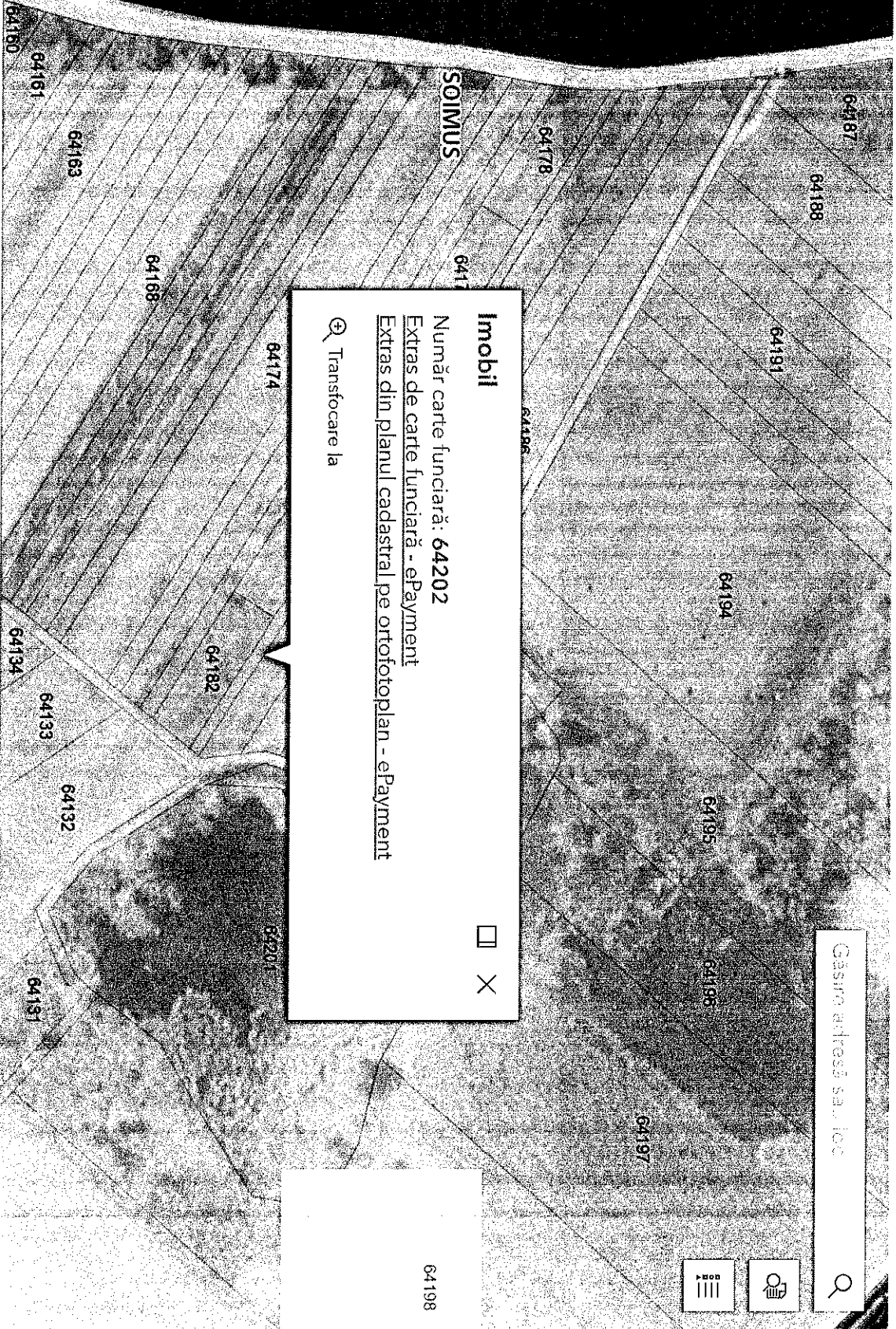
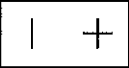
Extras din planul cadastral pe ortotoplan - ePayment

 Transfocare la



Căutați adresa sau loc





Imobil

Număr carte funciară: **64202**

Extras de carte funciară - ePayment

Extras din planul cadastral pe ortofotoplan - ePayment

Transfocare la

Căsuța adresă sa. loc

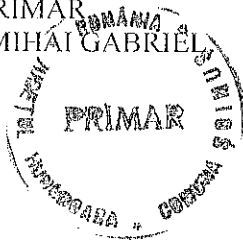


64198

ANEXA NR. 2...LA PROIECTUL DE HOTĂRÂRE NR. 68.../2023

INIȚIAT,

PRIMAR
IRIMIE MIHAI GABRIEL



AVIZAT,
SECRETAR GENERAL al UAT
MACRA IULIANA

Denumirea		Fișa mijlocului fix		Categoria: Terenuri			
TEREN ARABIL EXTRAVILAN				Codul de clasificare: 9.2.1			
				Data dării în folosință: Ianuarie 2023			
				Data amortizării complete:			
				Amortizare lunară: Val amortizată cumulată: Val amortizată rămasă: Domeniu: PRIVAT			
Gestiunea: PRIMARIA - BALATA							
Magazia: 211.01 - Terenuri							
Nr. inventar de la număr la număr	Documentul (data, felul, numărul)	Operațiile care privesc mișcarea, creșterea sau diminuarea valorii mijlocului fix	Număr bucăți	Debit	Credit	Sold	Sold cont 105 "Rezerve din reevaluare"
619	01/01/23, AI, 1		1	16.177,00	0,00	16.177,00	0,00

PRIMAR
IRIMIE MIHAEL GABRIEL



CONTABIL
TOMUS GEORGETA

ANEXA NR. 3 LA PROIECTUL DE HOTĂRÂRE NR. 68/2023

INIȚIAT,

PRIMAR,
IRIMIE MIHAI GABRIEL



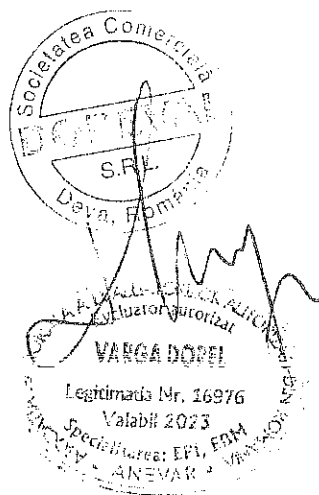
AVIZAT,
SECRETAR GENERAL al UAT
MACRA IULIANA

RAPORT DE EVALUARE NR. 27 D/08.06.2023

Teren extravilan categoria arabil cu suprafața de 2.508 mp., proprietate a COMUNEI ȘOIMUȘ, înscris în CF 64402 – Șoimuș, nr. crt. A1, Nr. cadastral 64202, situat în extravilanul satului BĂLATA.

În scopul eventualei VÂNZĂRI a parcelei de teren extravilan, amintită mai sus, pentru aceasta fiind necesară, opinarea valorii de piață a acesteia, într-un raport de evaluare autorizat.

Executant: S.C. DOREVAL S.R.L. DEVA,
Client: COMUNA ȘOIMUȘ ,
Destinatar: COMUNA ȘOIMUȘ ,
Proprietar: COMUNA ȘOIMUȘ
Evaluator: ec. VARGA DOREL.



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

-IUNIE 2023 -

I INTRODUCERE

I.2 Sinteza raportului

Stimate Beneficiar, vă prezentăm rezumatul raportului de evaluare solicitat de către dumneavoastră, raport ce a avut ca obiect evaluarea proprietății imobiliare :

Teren extravilan categoria arabil cu suprafața de 2.508 mp., proprietate a COMUNEI ȘOIMUȘ, înscris în CF 64202 – Șoimuș, nr. crt. A1, Nr. cadastral 64202, situat în extravilanul satului BĂLATA.

În scopul eventualei VÂNZĂRI a parcelei de teren extravilan, amintită mai sus, pentru aceasta fiind necesară, opinarea valorii de piață a acesteia, într-un raport de evaluare autorizat.

Menționăm că documentele prezentate sunt anexate la prezentul raport în scop informativ, pentru prezentarea situației de fapt a proprietății.

Prin prezenta, evaluatorul declară că a fost imparțial și nu are nici un interes actual sau de perspectivă în proprietatea analizată. Analizele opiniile și concluziile se bazează numai pe ipotezele și condițiile limitative prezentate pe larg în raportul de evaluare. Afirmațiile susținute în raportul de evaluare sunt reale și corecte.

Investigațiile, analizele efectuate și concluziile rezultate au avut la bază informațiile și documentele puse la dispoziție de către clientul **COMUNA ȘOIMUȘ**, precum și datele, documentele și informațiile culese de către evaluator în cursul inspecției.

Data evaluării este **02.06.2023**, dată la care este valabilă valoarea estimată.

Curs BNR la data 02.06.2023, 1 EURO = 4,9633 LEI.

Valoarea de piață a terenului intravilan evaluat, obținută prin

Metoda Comparației vânzărilor (A1), este :

Teren extravilan categoria arabil cu suprafața de 2.508 mp., proprietate a COMUNEI ȘOIMUȘ, înscris în CF 64202 – Șoimuș, nr. crt. A1, Nr. cadastral 64202, situat în extravilanul satului BĂLATA.

16.177 lei, respectiv 3.259 euro;

6,45 lei/mp. respectiv 1,30 euro /mp.

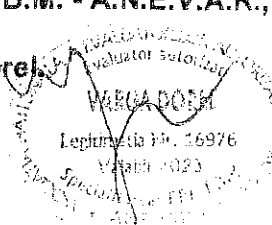
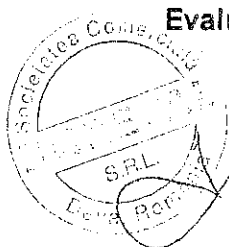
Valoarea de piață este exprimată fără TVA.

08.02.2023,

S.C. DOREVAL S.R.L. DEVA,

Evaluator E.P.I., E.B.M. - A.N.E.V.A.R.,

Varga Dorel



I.3 Cuprinsul

I.	INTRODUCERE	
I.1.	Pagina de titlu	pag. 1
I.2.	Sinteza raportului	pag.
I.2.	Cuprins	pag.
II.	TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII	
II.1.	Identificarea și competența evaluatorului	pag.
II.2.	Identificarea clientului și a oricăror alți utilizatori desemnați	pag.
II.3	Scopul evaluării	pag.
II.4	Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluării	pag.
II.5	Tipul valorii	pag.
II.6.	Data evaluării	pag.
II.7.	Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării	pag.
II.8.	Natura și sursa informațiilor pe care s-a bazat evaluarea	pag
II.9.	Ipoteze și ipoteze speciale	pag.
II.10.	Restricții de utilizare, difuzare sau publicare	pag.
II.11	Declararea conformității evaluării cu Standardele de evaluare A.N.E.V.A.R.	pag.
II.12	Descrierea raportului	pag.
III.	PREZENTAREA DATELOR	
III.1.	Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea juridică	pag.
III.2.	Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate	pag.
III.3.	Date despre zonă, localitate, vecinătăți și amplasare	pag.
III.4.	Informații despre amplasament	pag.
III.5	Descrierea terenului evaluat	Pag.
III.6	Date privind impozitele și taxele	
III.5.	Istoric, incluzând vânzările anterioare și ofertele sau cotațiile curente	pag.
IV.	ANALIZA PIEȚEI BUNURILOR IMOBILIARE	pag.
V.	EVALUARE	
V.1	Abordarea prin metoda Comparăției vânzărilor	pag.
VI.	ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII	
VI.1	Analiza datelor	pag.
VI.2	Reconcilierea valorilor	pag
VI.3	Valoarea estimată și concluziile	pag 13

VII. ANEXE

- Anexa 1 CF 64202, extras plan cadastral. ortofotoplan A.N.C.P.I. – copie,
Anexa 2 Anexa de calcul metoda comparației vânzărilor nr. 1,
Anexa 3 Oferte de proprietăți relativ asemănătoare de pe piața de profil,
Anexa 4 Fotografii ale proprietății imobiliare.

II TERMENI DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

II.1 Identificarea și competența evaluatorului

- subsemnatul Varga Dorel, absolvent de economie și drept, expert evaluator autorizat din anul 2002, posesor al legitimației A.N.E.V.A.R. nr. 16976, valabilă în anul 2023, director al S.C. DOREVAL S.R.L. DEVA – MEMBRU CORPORATIV A.N.E.V.A.R., am procedat la evaluarea proprietății imobiliare formată din:

Teren extravilan categoria arabil cu suprafața de 2.508 mp., proprietate a

COMUNEI ȘOIMUȘ, înscris în CF 64202 – Șoimuș, nr. crt. A1, Nr. cadastral 64202,

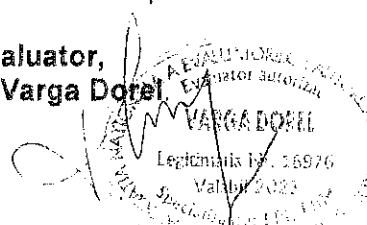
situat în extravilanul satului BĂLATA.

- afirmațiile susținute în prezentul raport sunt reale;
 - analizele, opiniile și concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele și ipotezele speciale și se constituie ca analiza nepărtinitoare din punct de vedere profesional, concluzii și opinii personale;
 - nu am nici un interes actual sau de perspectivă în proprietatea ce face obiectul acestui raport;
 - nu am nici un interes personal și nici nu sunt părțitor față de vreuna din părțile implicate;
 - remunerarea mea nu se face în funcție de exprimarea unei valori prestabilite sau care ar favoriza cauza clientului, de obținere a unui rezultat dorit sau de apariția unui eveniment ulterior;
 - analizele, opiniile și concluziile raportate au fost elaborate, iar acest raport a fost elaborat în conformitate cu cerințele Standardelor A.N.E.V.A.R. (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România) - 2022;
 - utilizarea prezentului raport poate fi însoțită de verificarea lui în conformitate cu Standardele de verificare;
 - nimeni altcineva nu a oferit asistență profesională semnificativă celui ce semnează prezentul raport;
 - evaluatorul menționează că nu are nici un interes personal prezent sau viitor referitor la bunul evaluat, sau o posibilă tranzacție a acestuia.
- pentru acoperirea riscurilor profesionale am încheiat o poliță privind asigurarea de răspundere civilă profesională prin AON Broker București, la Allianz Țiriac Asigurări și Omniasig în valoare de 60.000 euro.

Prin prezenta certific faptul că sunt competent să efectuez acest raport de evaluare.

Data: 08.06.2023,

**Evaluator,
Ec. Varga Dorel**



II.2 Identificarea clientului și a oricăror utilizatori desemnați

Client: **COMUNA ȘOIMUȘ**,
Destinatar: **COMUNA ȘOIMUȘ**,
Evaluator: Varga Dorel, Nr. Legitimație:16976, valabilă pe anul 2023,
Date identificare: Adresa: Deva, Al. Neptun, bl. 37, ap. 30, Jud. Hunedoara,
Telefon contact :0752156165.

II.3 Scopul evaluării:

VÂNZAREA eventuală a parcelei de teren extravilan, amintită mai sus,
pentru aceasta fiind necesară, opinarea valorii de piață a acesteia,
într-un raport de evaluare autorizat.

II.4 Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluării

Obiectul raportului: Proprietate imobiliară formată din:

**Teren extravilan categoria arabil cu suprafața de 2.508 mp., proprietate a
COMUNEI ȘOIMUȘ, înscris în CF 64202 – Șoimuș, nr. crt. A1, Nr. cadastral 64202,
situat în extravilanul satului BĂLATA.**

II. 5 Tipul valorii

Valoarea estimată este **valoarea de piață**.

Valoarea de piață este definită în Standardul Național de Evaluare A.N.E.V.A.R. din 2022, valabil la data evaluării. Conform standardului, valoarea de piață se definește:

***Valoarea de piață** reprezintă suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.*

II.6 Data evaluării

Data evaluării: **02.06.2023.**

II.7 Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării

Valoarea este o estimare a celui mai probabil preț, care va fi plătit pentru bunuri și servicii, la o anumită dată.

În estimarea valorii dreptului de proprietate asupra bunurilor mobile specificate mai sus, am folosit Standardele Naționale de Evaluare - A.N.E.V.A.R. ediția 2022 :

- S.E.V. 100 - Cadru general (I.V.S. Cadru general),
- S.E.V. 101 – Termeni de referință ai evaluării (I.V.S. 101),
- S.E.V. 102 – Implementare (I.V.S. 102),
- S.E.V. 103 - Raportare (I.V.S. 103),
- S.E.V. 104 - Tipuri ale valorii,
- S.E.V. 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare,
- G.E.V. 630 – Evaluarea bunurilor imobile

II.8 Natura și sursa informațiilor pe care s-a bazat evaluarea

Situația juridică a proprietății supuse evaluării s-a bazat exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de solicitant care poartă răspunderea pentru eventualele neconcordanțe ale acestora cu realitatea.

Informațiile de pe piața imobiliară au fost obținute studiind publicitatea locală și județeană din publicațiile imobiliare de pe piață, oferte de vânzare de pe internet de proprietăți relativ similare cu proprietatea evaluată , deasemenea culegând informații de la agenții imobiliare din zona analizată, precum și din discuții cu părți ce s-au aflat relativ recent într-o tranzacție (vânzători și cumpărători).

II.9 Ipoteze și ipoteze speciale

Raportul de evaluare a fost făcut în baza următoarelor ipoteze:

- a) Evaluatorul nu își asumă nici o responsabilitate pentru existența unei alte situații juridice a proprietății evaluate.
- b) Informațiile furnizate sunt considerate a fi autentice, dar nu se dă nici o garanție asupra preciziei lor.
- c) Evaluarea s-a făcut în premiza că terenul extravilan arabil se poate vinde fiind în domeniul privat al U.A.T.
- d) Se presupune că nu există aspecte ascunse sau nevizibile ale proprietății imobiliare evaluate, care ar avea ca efect o valoare mai mică sau mai mare. Nu se asumă nici o responsabilitate pentru asemenea situații sau pentru obținerea studiilor tehnice care ar fi necesare pentru descoperirea acestora.
- e) Valoarea estimată are un caracter convențional și reprezintă opinia evaluatorului, formulată pe baza informațiilor culese în condițiile unei economii de piață instabile, fără a lua în considerare influența unor factori de mediu și administrativi.
- f) Lucrarea s-a efectuat pe baza datelor prelevate la inspectarea proprietății subiect, precum și a informațiilor furnizate de client.

II.9.1 Ipoteze speciale

- a) Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuție a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată.
- b) Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia.
- c) Evaluatorul, prin natura muncii sale , nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță privind subiectul evaluării, în afara cazului când s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil.
- d) Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitoare la valori și identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul scris al evaluatorului.

II.10 Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

Utilizarea prezentului raport de evaluare este limitată doar la client/destinatar/ utilizator desemnat și numai în scopul menționat mai sus, iar valoarea estimată pentru proprietatea imobiliară evaluată formată din teren extravilan arabil de 2.508 mp., nu are voie să fie utilizată în alte evaluări și dacă este utilizată, valoarea nu este valabilă.

II.11 Declararea conformității evaluării cu Standardele de evaluare a bunurilor 2022

În estimarea valorii de piață asupra proprietății imobiliare specificate mai sus, s-a folosit abordarea prin piață, respectiv metoda comparației vânzărilor, metodă de evaluare conformă cu scopul acestui raport și cu Standardele de evaluare a bunurilor - A.N.E.V.A.R. ediția 2022, valabile la data evaluării.

II.12 Descrierea raportului

Raportul de evaluare întocmit cu scopul precizat mai sus, formatul său respectă Standardele de evaluare a bunurilor - A.N.E.V.A.R. ediția 2022, deasemenea analizele, opiniile și concluziile raportate, au fost elaborate în conformitate cu cerințele acestui standard, utilizarea prezentului raport poate fi însoțită de verificarea lui în conformitate cu Standardele de Verificare A.N.E.V.A.R.- Verificarea evaluării (S.E.V. 400);

III PREZENTAREA DATELOR

III.1 Identificarea bunurilor imobiliare subiect. Descrierea juridică

Dreptul de proprietate este acel drept real care permite titularului său de a stăpâni bunul, de a-l folosi, de a-i culege foleasele materiale și de a dispune de el în mod exclusiv și perpetuu cu respectarea dispozițiilor legale. Proprietatea imobiliară formată din:

Teren extravilan categoria arabil cu suprafața de 2.508 mp., proprietate a

COMUNEI ȘOIMUȘ, înscris în CF 64202 – Șoimuș, nr. crt. A1, Nr. cadastral 64202,

situat în extravilanul satului BĂLATA.

Inspekția acestuia a fost efectuată în data de 25.05.2023, în prezența reprezentanților clientului acestui raport. S-au preluat documentele de proprietate, s-au făcut fotografii ale proprietății subiect, am cules date suplimentare privind locația, vecinătățile și amplasamentul, date despre utilități.

III.2 Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate .

În acest caz nu s-au evaluat bunuri mobile corespondente cu proprietatea imobiliară.

III.3 Date despre zonă, comună, vecinătăți și amplasare.

Județul Hunedoara este așezat pe cursul mijlociu al râului Mureș, în vecinătatea Munților Apuseni (N), Orăștiei și Șureanu (S-E), Retezat-Godeanu, Vâlcău și Parâng (S) și Poiana Ruscă (S-V).

Cele mai importante râuri care îl traversează sunt Mureș, Strei, Râul Mare, Crișul Alb și Jiul.

S.C. DOREVAL S.R.L. DEVA - MEMBRU CORPORATIV A.N.E.V.A.R.

Șoimuș este o unitate administrativ-teritorială situată în partea centrală a județului Hunedoara, pe Valea Mureșului, pe malul drept al acestui râu, la intrarea lui în defileul Deva-Radna. Comuna se învecinează la E cu localitatea Hărau, la NE cu comuna Certejul de Sus, la N cu comunele Vălișoara și Baița, la V cu comuna Brănișca, iar la S râul Mureș desparte comuna Șoimuș de municipiul Deva și de comuna Vețel, toate acestea fiind așezări din județul Hunedoara. Comuna Șoimuș este situată la o distanță de 5 km de municipiul Deva, reședința județului Hunedoara și la 403 km de municipiul București, capitala României. Leșirea de pe autostrada A1 București-Nădlac se face pe teritoriul comunei. Teritoriul administrativ al comunei Șoimuș este compus din 9 sate:

- Șoimuș – sat centru de comuna,
- Balata- situat la 3 km,
- Bejan – situat la 3 km,
- Boholt – 5 km,
- Căinelul de Jos – 4 km,
- Chiscadaga – 6 km,
- Fornadia – 8 km,
- Paulis- 4 km,
- Sulighete – 13 km.

Principalele activități se bazează pe agricultură, creșterea animalelor, industria extractivă (cariera de piatră) din zona. Inițiativele private s-au manifestat mai activ în domeniul comerțului și al alimentației publice. Populația comunei Șoimuș era, la ultimul recensământ, de aproximativ 3371 locuitori.

Comuna se întinde pe o suprafață de 6859 ha. În această suprafață sunt incluse și cele 3265 ha- terenuri agricole (din care 1750 ha teren arabil, 907 ha pășuni, 603 ha fânețe și 5 ha livezi) și 2771 ha- fond forestier. 3594 ha- terenuri neagricole din care 138 ha – ape, 206 ha drumuri și căi ferate, 291 ha curți și construcții.. Altitudinea medie la care se află satul centru de comună este de 245 m.

Satele comunei sunt situate, în funcție de formele de relief, la altitudini cuprinse între 180 m (Lunca Mureșului) și 425 m (Dealul Corbului în hotarul satului Sulighete). Principalele atracții turistice sînt:

- *Biserica de lemn "Intrarea în Biserică a Maicii Domnului"* din satul Căinelu de Jos, construcție secolul al XVIII-lea
- *Biserica de lemn "Sfântul Nicolae"* din satul Sulighete, construcție secolul al XVIII-lea, monument istoric
- *Biserica de lemn "Sfântul Nicolae"* din satul Șoimul, construcție 1705, monument istoric
- *Situl arheologic* din epoca bronzului de la Boholt
- *Rezervația naturală "Boholt"*

Tipul pieței imobiliare analizate, corespunzătoare tipului proprietății imobiliare evaluate, este identificat ca *piața proprietăților imobiliare nerezidențiale de tip terenuri extravilane*.

III.4 Informații despre amplasament .

Proprietatea evaluată se află amplasată în extravilanul satului Bălata lângă o baltă particulară, în relativă apropiere de autostradă.

III.5 Descrierea terenului .

Proprietatea imobiliară formată din:

**Teren extravilan categoria arabil cu suprafața de 2.508 mp., proprietate a
COMUNEI ȘOIMUȘ, înscris în CF 64202 – Șoimuș, nr. crt. A1, Nr. cadastral 64202,
situat în extravilanul satului BĂLATA.**

Terenul extravilan este relativ plan, formă neregulată alungită, categoria de folosință arabil , în realitate neproductiv, necultivat de mult timp, mlăștinos cu trestie și vegetație forestieră (arbori și arbuști), fără utilități, accesul se face pe un drum agricol de pământ

III.6 Date privind impozitele locale

Impozitarea proprietăților imobiliare de pe raza comunei, se face în conformitate cu Legea administrației publice locale și a prevederilor Codului fiscal actual.

III.7 Istoric, incluzând vânzările anterioare și ofertele sau cotațiile curente

Piața imobiliară este interacțiunea dintre persoanele (fizice sau juridice) care schimbă drepturi de proprietate contra altor bunuri, cum ar fi banii. Această piață se definește pe baza tipului de proprietate, potențialul de a produce venituri, localizare, caracteristicile investitorilor și chiriașilor. Piața imobiliară este influențată de atitudinile, motivațiile și interacțiunile vânzătorilor și cumpărătorilor și are caracteristici diferite de cele ale piețelor eficiente (este foarte sensibilă la situația pieței de muncă și stabilitatea veniturilor, deciziile de cumpărare sunt influențate de tipul de finanțare, durata rambursării și rata dobânzii, este o piață care nu se autoreglează ci este afectată de o serie de reglementări guvernamentale și locale, informațiile despre tranzacții similare nu sunt imediat disponibile, există decalaj între cerere și ofertă), cererea poate fi volatilă datorită unor schimbări rapide în mărimea și structura populației.

Având în vedere caracteristicile proprietății și estimările cu privire la cea mai bună utilizare, piața de studiu este piața proprietății imobiliare de tip teren extravilan agricol categoria arabil.

Comuna Șoimuș ca și în întreg județul Hunedoara, a trecut printr-o perioadă de declin economic prin restrângerea principalelor activități din zonă anume industria minieră, siderurgică, energetică .

Reducerea și scumpirea finanțării au scăzut solvabilitatea cererii. Slaba posibilitate de a avea acces la finanțare precum și creșterea puternică a costului creditării au condus la o limitare drastică a cererii.

Unele proiecte specifice ale unor proiecte imobiliare au probleme în ceea ce privește utilizatorii finali. Piața percepe riscuri mari „pe proiectele în curs” față de cele „finalizate”.

Piața imobiliară pentru proprietățile de tip terenuri extravilane din zona rurală se confruntă cu o stagnare a numărului tranzacțiilor la nivel redus. Aceeași tendință de stagnare la nivel scăzut s-a manifestat și în anul 2023, nefiind șanse mari ca această tendință să se schimbe curând. Piața proprietăților imobiliare de tip terenuri extravilane în zona analizată, se află la un nivel relativ scăzut, atât ca volum cât și ca număr de tranzacții concrete.

S-a observat în perioada pandemiei Covid și după aceasta o relativă creștere a vânzărilor terenurilor intravilane din zona rurală în vederea construirii de locuințe mai aproape de natură, m-ai ales în apropierea marilor aglomerări urbane.

IV ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE

Definiție

Piața este definită ca fiind mediul în care bunurile, mărfurile și serviciile sunt schimbate între cumpărători și vânzători, prin mecanismul prețurilor.

Raportul cerere – ofertă

IV.1 Analiza cererii

Cererea este cantitatea dintr-un tip de proprietate imobiliară care se dorește a fi cumpărată sau închiriată la diferite prețuri, pe o anumită piață și într-o anumită perioadă de timp.

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

În cazul unui anumit tip de proprietate, analiza cererii va avea impactul pe produsul final identificând potențialii utilizatori ai proprietății. Analiza cererii pentru acest tip de piață cere o investigație amănunțită a societăților sau a persoanelor fizice din zona respectivă.

Economia la nivelul județului Hunedoara este în stagnare. Cererea de proprietăți imobiliare de tipul celei analizate este în stagnare, la un nivel relativ scăzut; se apreciază că cererea este foarte sensibilă la condițiile economice generale din perioada analizată; prezentările se referă la perioada actuală (criza postsanitară, energetică, inflație, creșterea costului creditării, etc).

Climatul actual nu este unul propice creșterii cererii de proprietăți imobiliare de tip terenuri extravilane din zona rurală.

IV.2 Analiza ofertei

Oferta este cantitatea dintr-un tip de proprietate imobiliară disponibilă pentru vânzare sau pentru închiriere, la diferite prețuri, pe o piață dată, la o anumită perioadă de timp. Existența ofertei pentru o anumită proprietate, la un anumit moment, preț și un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

Analiza ofertei pornește de la proprietățile imobiliare care sunt comparabile cu cea supusă evaluării și anume:

- stocul de proprietăți existente;
- stocul de proprietăți în construcție sau în curs de amenajare.

Un factor important care influențează valoarea unei proprietăți de acest tip este principiul substituției – principiu care ne arată că un cumpărător al unei astfel de proprietăți are două posibilități:

- să cumpere una identică cu cea de evaluat sau cu utilitate egală
- să cumpere teren, apoi să construiască o proprietate cu utilitate egală.

În baza informațiilor pe care evaluatorul le-a avut la dispoziție de pe piața proprietăților imobiliare de tipul celei evaluate, rezultă că în zona de interes a evaluării, ca și în întreaga localitate, oferta de proprietăți relativ similare pentru vânzare (respectiv închiriere) este în stagnare la un nivel deosebit de scăzut. Se observă totuși existența unui decalaj minor în favoarea ofertei. Piața imobiliară este percepută ca o așa numită piață a cumpărătorilor – în care aceștia dictează.

IV.3 Cea mai bună utilizare

Conceptul de cea mai bună utilizare (C.M.B.U.) este definit de Comitetul Internațional pentru Standarde de Evaluare (IVSC), astfel: " *utilizarea cea mai probabilă a unui activ (proprietate) care este posibilă din punct de vedere fizic , permisibilă din punct de vedere legal, fezabilă din punct de vedere financiar justificată în mod corespunzător și din care rezultă cea mai mare valoare a activului supus evaluării*".

Ținând seama de caracteristicile, mărimea și amplasamentul proprietății - toate acestea putând fi eficient utilizate- cea mai bună utilizare este aceea de **teren extravilan categoria de folosință arabil**.

V EVALUARE

Procedura de evaluare

Baza evaluării realizată în prezentul raport este **valoarea de piață** - așa cum este definită în Standardele A.N.E.V.A.R. de Evaluare a bunurilor, ediția 2022.

Analizând cele trei metode posibile de evaluare conform standardelor A.N.E.V.A.R., prin prisma caracteristicilor proprietății de evaluat, s-a ales abordarea prin piață respectiv **metoda comparației vânzărilor**, ca fiind relevantă scopului evaluării și găsirii de relativ suficiente oferte de vânzare ale unor proprietăți relativ similare cu cea evaluată.

V.1. Abordarea prin piață metoda comparației vânzărilor

Pentru determinarea valorii de piață a terenului extravilan categoria arabil evaluat, s-a folosit **metoda comparației vânzărilor (A1)** recomandată de Standardele de evaluare A.N.E.V.A.R.

Această metodă utilizează procesul de lucru în care estimarea valorii de piață se face prin analizarea pieței pentru a găsi proprietăți relativ similare și comparând apoi aceste proprietăți cu cea de estimat.

Analiza comparativă se axează pe asemănările și diferențele între proprietăți și tranzacții, care influențează valoarea.

Principiul substituției, aplicat la metoda comparației directe, arată că valoarea unei proprietăți tinde să fie dată de prețul plătit pentru a achiziționa o proprietate cu utilitate și atractivitate relativ similare, într-un interval de timp rezonabil.

Aplicarea acestei metode presupune următoarele faze:

1. Cercetarea pieței pentru a obține informații despre tranzacții (oferte) de proprietăți imobiliare ce sunt relativ similare cu proprietatea evaluată, în ceea ce privește tipul de proprietate, data vânzării, dimensiunile, localizarea și zona.
2. Verificarea informațiilor prin confirmarea că datele obținute sunt reale și corecte și că tranzacțiile (oferțele) au fost obiective.
3. Alegerea unor criterii de comparație relevante și elaborarea unei analize comparative pe fiecare criteriu.
4. Compararea proprietăților relativ similare cu proprietatea evaluată, utilizând elementele de comparație și ajustarea adecvată a prețului de vânzare a fiecărei proprietăți comparabile sau dacă nu e posibilă compararea, se trece la scoaterea din categoria comparabile.
5. Analiza rezultatelor evaluării și stabilirea unei valori unice sau a unui interval de valori. Instrumentul de lucru pentru efectuarea ajustărilor este grila de piață.

În urma analizării datelor (oferțelor de vânzare) obținute din piață, în grila de calcul A1, s-au folosit ajustări ale comparabilelor găsite pe piață față de subiectul evaluării noastre, cuprinse între -5% și 5%, bazate pe asemănările și diferențele mai bune sau mai slabe între acestea.

S.C. DOREVAL S.R.L. DEVA - MEMBRU CORPORATIV A.N.E.V.A.R.

Trebuie precizat că la aplicarea acestor ajustări din grila de calcul s-a ținut cont în principal că acest teren extravilan arabil, este de fapt un teren mai degrabă neproductiv, mlăștinos, acoperit majoritar cu trestie și cu vegetație inclusiv arbuști și arbori.

Din consultarea agențiilor de specialitate și a publicațiilor s-au găsit trei oferte de vânzare pentru proprietăți relativ similare, conform anexei nr. 3 la raportul de evaluare.

Valoarea de piață a terenului intravilan categoria arabili evaluat, obținută prin

Metoda Comparației vânzărilor (A1), este :

**Teren extravilan categoria arabil cu suprafața de 2.508 mp., proprietate a
COMUNEI ȘOIMUȘ, înscris în CF 64202 – Șoimuș, nr. crt. A1, Nr. cadastral 64202,
situat în extravilanul satului BĂLATA.**

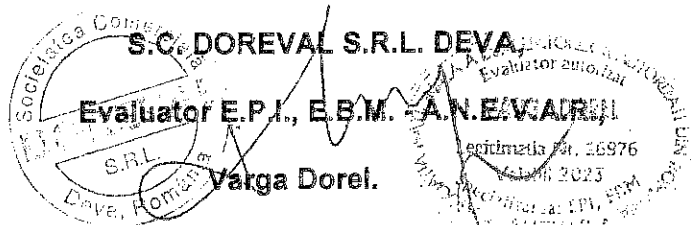
16.177 lei, respectiv 3.259 euro;

6,45 lei/mp. respectiv 1,30 euro /mp.

Valoarea de piață este exprimată fără TVA.

Curs BNR la data 02.06.2023, 1 EURO = 4,9633 LEI.

08.06.2023,



VI ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Penru obținerea rezultatelor alternative și pentru a ajunge la o estimare finală a valorii, s-au avut în vedere toate datele disponibile care au putut fi obținute, care să conducă la concluzii logice în scopul evaluării.

Din cele trei tipuri de abordări posibile în Standardele de Evaluare a Bunurilor în vigoare

Abordarea prin piață, Abordarea prin venituri și Abordarea prin cost, s-a ales a fi utilizată, abordarea prin piață în evaluarea proprietății imobiliare din acest raport, ca fiind cea mai adecvată, mai precisă și bazată pe cea mai mare cantitate de informații obținute din piață,

Abordarea prin piață respectiv Metoda comparației vânzărilor, abordare conformă cu scopul acestui raport anume opinarea valorii de piață a terenului intravilan evaluat și cu Standardele de Evaluare a Bunurilor - A.N.E.V.A.R. în vigoare la data prezentului raport .

S.C. DOREVAL S.R.L. DEVA - MEMBRU CORPORATIV A.N.E.V.A.R.

Așa cum am arătat la capitolul privind metodele de evaluare folosite **opinia finală a evaluatorului privind Valoarea de piață** a terenului intravilan evaluat, este cea obținută prin **Metoda Comparației vânzărilor (A1)** și anume :

Teren extravilan categoria arabil cu suprafața de 2.508 mp., proprietate a COMUNEI ȘOIMUȘ, înscris în CF 64202 – Șoimuș, nr. crt. A1, Nr. cadastral 64202, situat în extravilanul satului BĂLATA

16.177 lei, respectiv 3.259 euro;

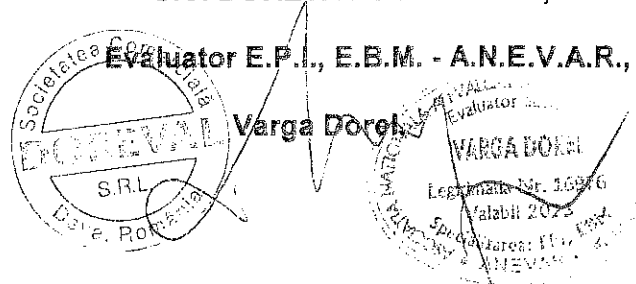
6,45 lei/mp. respectiv 1,30 euro /mp.

Valoarea de piață este exprimată fără TVA.

Curs B.N.R. la data 02.06.2023, 1 EURO = 4,9633 LEI.

08.06.2023,

S.C. DOREVAL S.R.L. DEVA,



Argumentele care au stat la baza alegerii acestei valori sunt:

1. Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele cuprinse în prezentul raport.
2. Valoarea prezentă presupune plata integrală (cash) la tranzacționare, ORICARE alte condiții care pot apare la vânzare vor influența această valoare.
3. Valorile obținute în prezentul raport de evaluare au avut la bază cursul de schimb, care la data de 02.06.2023, este de 4,9633 lei/euro.
4. Valoarea este o predicție.
5. Valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu.

S.C. DOREVAL S.R.L. DEVA - MEMBRU CORPORATIV A.N.E.V.A.R.

6. Valoarea este subiectivă.
7. Valoarea nu conține T.V.A.
8. Evaluarea este o opinie asupra unei valori.

Data inspecției :
25.05.2023

Data evaluării :
02.06.2023

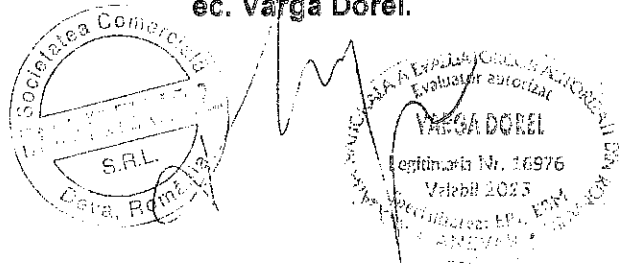
Data redactării raportului :
08.06.2023.

S.C. DOREVAL S.R.L.

MEMBRU CORPORATIV A.N.E.V.A.R.

Evaluator E.P.I., E.B.M. - A.N.E.V.A.R.:

ec. Varga Dorel.



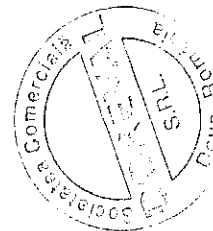
VII. ANEXE

- Anexa 1 CF 64202, extras plan cadastral. ortofotoplan A.N.C.P.I. – copie,
- Anexa 2 Anexa de calcul metoda comparației vânzărilor nr. 1,
- Anexa 3 Oferte de proprietăți relativ asemănătoare de pe piața de profil,
- Anexa 4 Fotografii ale proprietății imobiliare.



CARTE FUNCİARĂ NR. 64202
COPIE

Carte Funciară Nr. 64202 Soimus



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan

Adresa: Jud. Hunedoara

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	64202	2.508	Teren neimpregmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
37661 / 14/09/2017	
Registrul Cadastral al Imobilelor (UAT Soimus); Act Normativ lg.7/1996 emis de Parlamentul Romaniei;	
B1	Se înființează cartea funciara a imobilului 64202 ca urmare a finalizarii înregistrării sistematice. Imobilul se găsește în registrul cadastral al imobilelor sub numărul 200153. A1
Act Normativ nr. 7, din 13/06/1996 emis de PARLAMENTUL ROMÂNIEI;	
B2	Înscrierea provizorie, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege; cota actuala 1/1, cota inițiala 1/1 A1
1) COMUNA SOIMUS LA DISPOZIȚIA COMISIEI DE FOND FUNCİAR, CIF:4468358	

C. Partea III. SARCINI

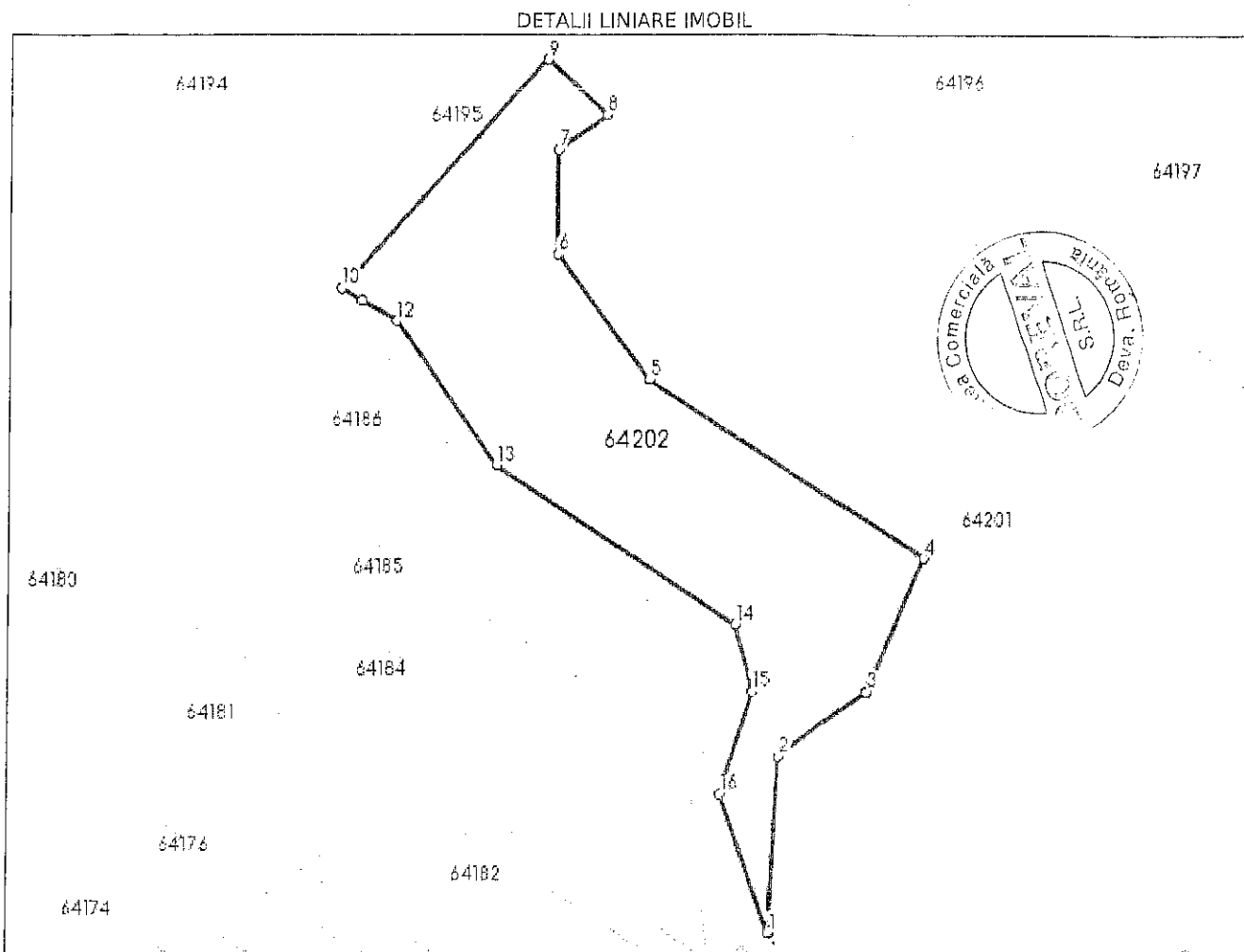
Înscrieri privind dezmembrăminte de dreptul de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
15823 / 30/03/2022	
Act Administrativ nr. 6981/39, din 29/03/2022 emis de AJFP HUNEDOARA;	
C1	Intabulare, drept de IPOTECA LEGALA, Valoare:6500582 LEI / C.2 A1 1) AJFP HUNEDOARA
59066 / 23/12/2022	
Act Administrativ nr. 6981/39-4, din 22/12/2022 emis de AJFP HUNEDOARA;	
C2	se radiază ipoteca legala înscrisa sub C1 în favoarea AJFP Hunedoara A1

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
64202	2.508	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Taria	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	NU	2.508	176	3612/88	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment (m)
1	338.906,27 491.281,45	2	338.907,552 491.305,698	24.282
2	338.907,552 491.305,698	3	338.919,537 491.314,74	15.013
3	338.919,537 491.314,74	4	338.927,318 491.332,884	19.742
4	338.927,318 491.332,884	5	338.888,997 491.357,545	45.57

Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment (** (m)
5	338.888,997 491.357,545	6	338.876,163 491.374,571	21,321
6	338.876,163 491.374,571	7	338.876,194 491.388,719	14,148
7	338.876,194 491.388,719	8	338.883,009 491.393,428	8,284
8	338.883,009 491.393,428	9	338.874,598 491.401,0	11,317
9	338.874,598 491.401,0	10	338.845,723 491.369,948	42,403
10	338.845,723 491.369,948	11	338.848,612 491.368,296	3,328
11	338.848,612 491.368,296	12	338.853,418 491.365,547	5,537
12	338.853,418 491.365,547	13	338.867,715 491.345,682	24,475
13	338.867,715 491.345,682	14	338.901,419 491.323,79	40,19
14	338.901,419 491.323,79	15	338.903,77 491.314,714	9,376
15	338.903,77 491.314,714	16	338.899,289 491.300,582	14,825
16	338.899,289 491.300,582	1	338.906,27 491.281,45	20,366

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

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



64633

6546

64638

62495

62486

64634

64682

SCIMUS

JUDETUL HUNEDOARA

Imobil

Număr carte funciară: 64202

Extras de carte funciară - ePayment

Extras din planul cadastral pe ortofotoplan - ePayment

© Săvârșcare SA

□ X

75564

75569

64198

64201

64199

64194

64105

funciara: 64202

funciara - ePayment

al cadastral pe ortofotoplan - ePayment

64202

64181

021 P1 Teren arabil

V - 0 X
L O B A I

1,07 EUR/MP.

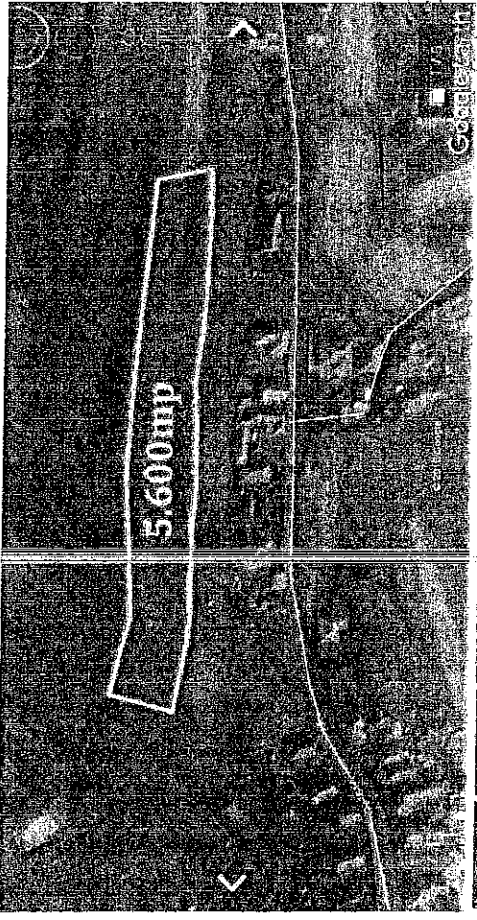
5.600 m² teren de vanzare - Ht. X +
Storiaro/Imobiliare.ro
Localitate dupa CF ? Google Maps

storia.ro

AGENTIE ABEE - Agentie imobiliare

Inapoi la lista

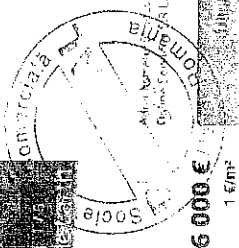
Teren de Vanzare > Municipiada > Soimus > Boholt > Teren arabil extravilan 5.600mp Boholt



Pedean Cristian
Agenție
0766 233 809

-40

Introdu un număr de telefon



Teren arabil extravilan 5.600mp Boholt

Boholt - Municipiada Soimus

6000 €
15MP
Propune un preț

Salvezi anunțul

Folosește calculatorul de credite

Perioada imprumutului:
30 ani

Avans:
4.455 RON (15%)

Rata estimată:
177 RON/lună

Reportează

Căutare



OFI PA 7. EXTRA. RANCI

Teren extravilan 5.600 mp, teren de vanzare - HI X +
stapanand in ... 5.600mp, bobolacii (g) (subtel)
SEAP Protocol for Arnaval... Localizare dupa CP Google Maps

5.600 mp 6.000 €

ABEL IMOBILIARE
Agentie ABEL
Avenit toate anunturile



6.000 €
1 €/mp
Propune un pret

Salvati anuntul

Foloseste calculatorul de credite

Perioada imprumutului:
30 ani

Rata estimata:
177 RON Luna
Avans:
4.455 RON (15%)

Prezentare generală

Suprafata	5.600 mp	Tip teren	teren extravilan
Localite	Boholt	Dimensiuni	
Vizionare la distanta		Tip vanzator	agentie

Descriere

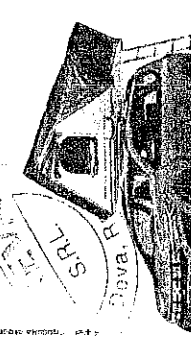
Agentia Imobiliara ABEL va propune spre vanzare un teren in suprafata de 5600mp arabil extravilan Boholt intrabulac ridicare topo. acte la zi. Terenul este la intrare in sat pe partea stanga in spatele caselor. Accesul se face pe un drum de aprox 200m din asfalt.

Relatiți la telefon doar de Luni până Vineri, între orele 09:00-17:00



Bergambier

DA TRĂȘTI DE SUPERIOR
PUS PRIME DE ALTE PENTRU



Căutați

07221 Teren, teren
 y - 0 x
 n o b a i

1,50 eur/mp



AGENTIE ABEL
 IMMOBILIARE
 Aveți o sursă improprie

Teren de vanzare > Hunedoara > Soimus > Balata > Teren 2600mp extravilan Balata-Targ Auto

Planul de amplasament al terenului de vânzare

nr.	descriere	suprafata	destinatie
1	teren de vanzare	2600	agricola

INFORMATII COORDONATE

nr.	descriere	suprafata	destinatie
1	teren de vanzare	2600	agricola

Suprafata terenului de vanzare: 2600 mp

Poddean Cristian
 Agentie
 0766 233 809

-40

teren de vanzare
 teren de vanzare

Adresa: Hunedoara, Strada...
 Telefon: 0766 233 809

Teren 2600mp extravilan Balata-Targ Auto

3.900 €

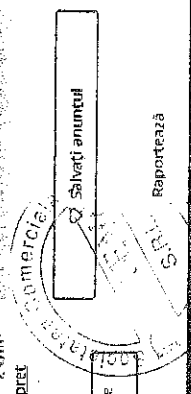
2,6 mp
 PROPRIETATE

Rata estimata:
 115 RON/luna

Avans:
 2.896 RON (17%)

Perioada imprumutului:
 30 ani

Foloseste calculatorul de
 credite



Salvati anuntul

Raportaza

072/2 Terenul mtsil

Teren în vînzare Funciara - Hu - x +
Storzarul terenului - 30 ani - 15 zile
Salvați imaginea

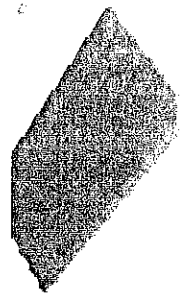
2.600 m² 3.900 €

ARUL
TERRAZZI
Agenția ABEL
Agente imobiliare

Rata estimată: 115 RON / luna
Avans: 2.896 RON (15%)
Perioada împrumutului: 30 ani
Folosește calculatorul de credite

Salvați anunțul

Raportează

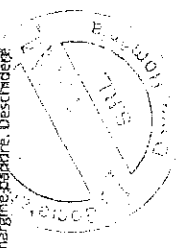


Prezentare generală

Suprafață: 2.600 m²
Localitate:
Vizionare la distanță: nu
Tip teren:
Dimensiuni:
Tip vânzător: agentie

Vrei un acoperis BILKA?

Agencia Imobiliară ABEL vă propune spre vânzare un teren în suprafață de 2.600mp teren arabil în vînzare în sat Balaca în spatele vînzătorului auto, plan drept, drum de acces, intrabucătărie care toată acțiunea la ză la marginea de 10m. Relații la telefon doar de luni până vineri, între orele 09:00-17:00.



Particularități

Gard: nu
Tip acces: asfaltat

Tabla Tip Tigla.ro

Contactați-ne >



OF3 Pi I ESTEAM. Anului

V - 0 X
5 6 7 8 9 0

publi.ro

Contul meu

1 buc / mp

3800 EUR

Teren Bălata lângă Deva 3800 mp

Hunedoara, Bălata

Urmăriți oferta

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adăugați ferar 2

Fa ofera

Visualizati 1777

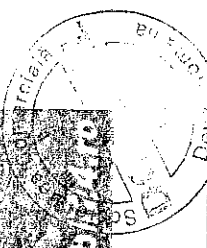
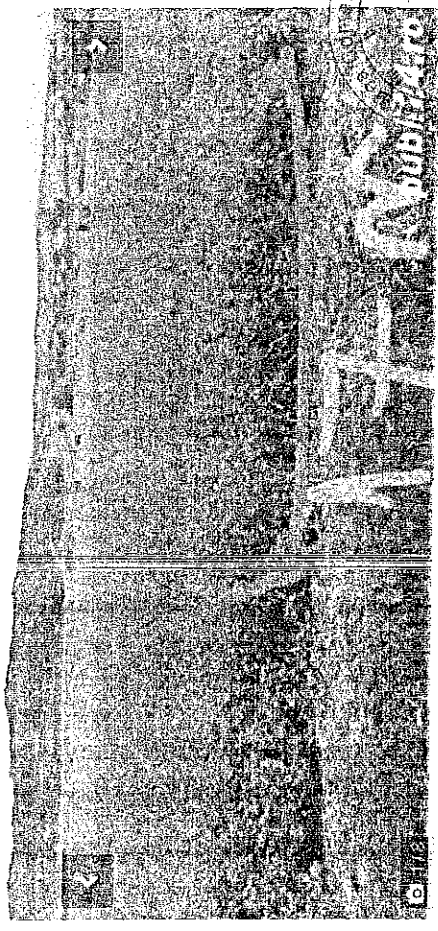
Paranteza



Dam

Vezi toate anunturile

Distribuire anuntul pe

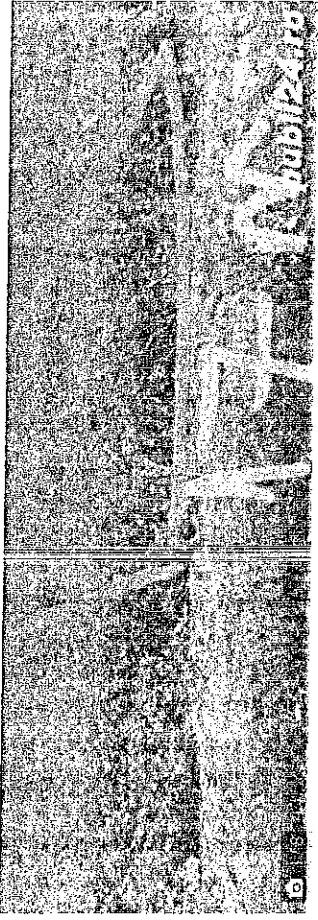


17372 în total

Land teren agricol 3773,0 m² X +
publi24.ro X
SEAC Protocol for Analysis...

publi.ro

Contul meu

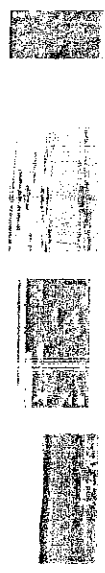


Dam

Vezi toate anunțurile



Distribuie anunțul pe



Specificatii

Suprafata terenului	3773,0 m ²	17
Accept schimbatur	da	Acces auto/Oportunitati...
Front strada		
Alte caracteristici		

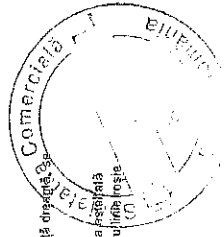
Descriere

Dacă nu răspund, Lăsați Mesaj

Situat la 12 km de Deva, în extravilanul agricol al satului Bălița, propunem, ridicare tope, deschidere drum 17 m, lungime 222 m, suprafață de 3773,0 m².

Localizare: mergând pe DJ161 în sensul Sălmus - Bărașu, după ce treci de Târnău Auto și intri în Bălița, faci o dreapta, pe strada asfaltată (spre bălăstieră), continui pe drum pietrit spre stânga și în că se coboară panta, faci stânga pe drumul de pământ, poziția este marcată cu linii roșii pe pozele anunțului și cu marker tip GoogleMapa pe harta înunțului.

Vezi detalii pe [www.publi.ro](#)



Căutare

0774508010

Metoda comparatiei vanzarilor

Teren Extravilan categoria arabil în suprafață de 2.508 mp., Comuna Șoimuș, sat Bălata, jud. Hunedoara
CF 64202 -
Șoimuș Nr. Crt. A1 Nr. topo 64202

NR.	ELEMENTE DE COMPARATIE	UM	SUBIECT DE EVALUAT	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
1	PRET DE OFERTA	EUR/mp	?	1,07	1,50	1,00
	Marjă negociere din piața specifică					
	Cuquantum ajustare (procentual)	%	-5%	-5%	-5%	-5%
	Cuquantum ajustare (valoric)	EUR/mp		-0,05	-0,08	-0,05
2	PRET ESTIMAT DE TRANZACȚIE			1,02	1,43	0,95
	Drept de proprietate transmis	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut
	Cuquantum ajustare (procentual)			0%	0%	0%
	Cuquantum ajustare (valoric)			0,00	0,00	0,00
3	PRET AJUSTAT			1,02	1,43	0,95
	Restricții legale/ Condiții de finanțare	Nu sunt	Nu sunt / numerar	Nu sunt / numerar	Nu sunt / numerar	Nu sunt / numerar
	Cuquantum ajustare (procentual)			0%	0%	0%
	Cuquantum ajustare (valoric)			0,00	0,00	0,00
4	PRET AJUSTAT			1,02	1,43	0,95
	Condiții de vânzare/ de piață	Domeniu Privat	nepărtinitoare actuale	nepărtinit. / actuale	nepărtinit. / actuale	nepărtinit. / actuale
	Cuquantum ajustare (procentual)	%		-2%	-2%	-2%
	Cuquantum ajustare (valoric)	EUR		-0,02	-0,03	-0,02
5	PRET AJUSTAT	EUR		1,00	1,40	0,93
	Localizare		Extravilan arabil sat Bălata, în apropiere de autostradă, vecin cu o baltă privată	Extravilan arabil sat Boholt, intrare pe partea stângă în spatele caselor	Extravilan arabil sat Bălata în spate târg auto	Extravilanul agricol al satului Bălata
	Cuquantum ajustare (procentual)	%		-2%	-1%	0%
	Cuquantum ajustare (valoric)	EUR		-0,02	-0,01	0,00
6	PRET AJUSTAT	EUR		0,96	1,37	0,93
	Utilități		fără utilități	utilități în relativă apropiere	utilități în zonă	fără utilități
	Cuquantum ajustare (procentual)	%		-2%	-1%	0%
	Cuquantum ajustare (valoric)	EUR		-0,02	-0,01	0,00
7	PRET AJUSTAT	EUR		0,96	1,37	0,93
	Acces (tip de drum)		din drum agricol de pământ	din drum agricol de pământ	din drum agricol de pământ	din drum agricol de pământ
	Cuquantum ajustare (procentual)	EUR		0%	0%	0%
	Cuquantum ajustare (valoric)	EUR		0,00	0,00	0,00
8	PRET AJUSTAT			0,96	1,37	0,93
	Topografie, forma, front stradal		teren relativ plan, formă neregulată, alungită, necultivat, mlăștinos și parțial cu arbuști.	parțial înclinat, poligonal.	plan, poligonal	drept, relativ dreptunghiular, fs = 17 ml., L= aprox. 222 ml.
	Cuquantum ajustare (procentual)			0%	-2%	-3%
	Cuquantum ajustare (valoric)			0,00	-0,03	-0,03
9	PRET AJUSTAT			0,96	1,34	0,90

	Destinația / Necesitate lucrări de amenajare		extravilan arabil / da	extravilan arabil / nu	extravilan arabil / nu	extravilan arabil / nu
	Cuquantum ajustare (procentual)			-3%	-3%	-3%
	Cuquantum ajustare (valoric)			-0,03	-0,04	-0,03
10	PRET AJUSTAT	EUR		0,93	1,30	0,88
	Suprafața	mp	2.508	5.600	2.600	3.773
	Cuquantum ajustare (procentual)			5%	0%	2%
	Cuquantum ajustare (valoric)			0,03	0,00	0,02
11	PRET AJUSTAT			0,93	1,30	0,89
	Ajustare totala neta	EUR		-0,12	-0,20	-0,11
	Ajustare totala neta (procent din pret vanzare)	%		-11%	-13%	-11%
	Ajustare totala bruta			0,17	0,20	0,14
	Ajustare totala bruta (procent din pret vanzare)			16%	13%	14%

Valoarea de piață estimată prin metoda comparației vânzărilor pt. terenul evaluat este comparabila cu ajustarea totală brută cea mai mică mică, respectiv comparabila

B

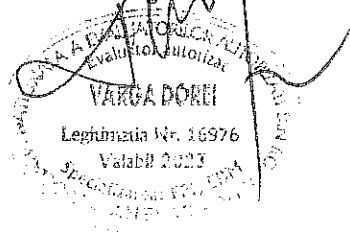
euro / mp **1,30** , fara TVA
Curs euro/leu 4,9633 02.06.2023

lei / mp **6,45** , fara TVA

V teren = 16.177 lei respectiv 3.259 euro.

Intocmit,
Evaluator autorizat VARGA DOREL

Nr. Leg. 16976



Poz. Marja neg. s-a aplicat o ajustare de -5% pt. toate comparabilele, reprez. marja de negociere estimată din discuțiile cu proprietarii.

Poz. Drepturi de prop. transmise - Nu s-au aplicat ajustări

Poz Condiții de Finanțare - Nu s-au aplicat ajustări

Poz. Condiții de piață - S-au aplicat ajustări la toate comparabilele de -2% comparabilele fiind superioare subiectului fiind expuse la vânzare pe piața liberă față de subiect ce se vinde în condiții speciale fiind domeniu privat UAT

Poz. Localizare Ajustări negative la C1, C2 pentru zona superioară a comparabilelor față de subiect

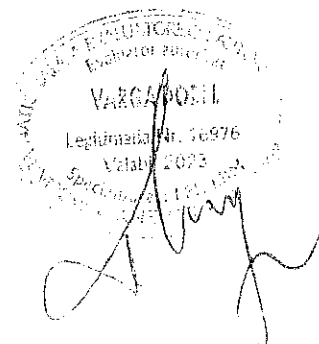
Poz. Utilități - Ajustări negative pentru C1,C2 pentru distanța mai mică față de utilități aflate pe poziții superioare față de subiect

Poz. Acces- Nu s-au aplicat ajustări

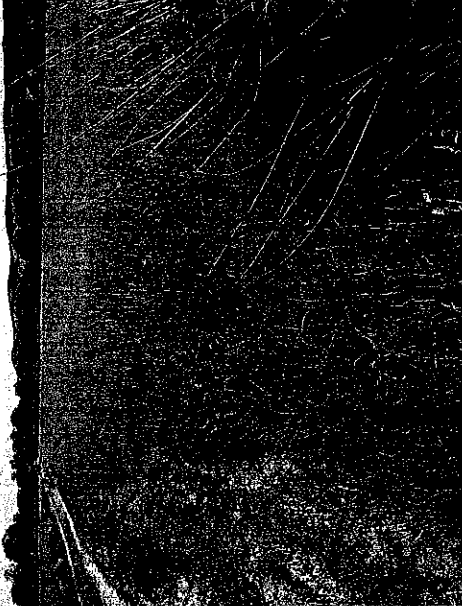
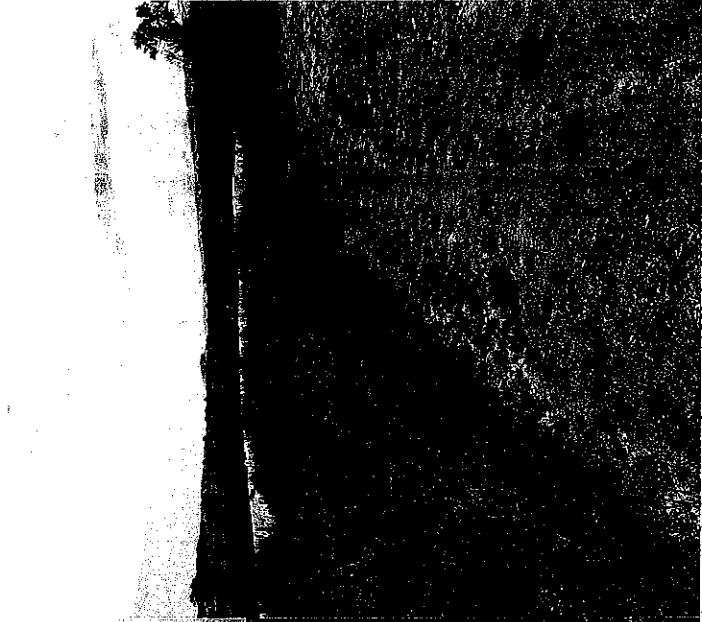
Poz. Topografie, formă, front stradal - Ajustari negative pentru comparabilele C2,C3 pentru nivel superior,

Poz. Destinația- Ajustări negative la toate comparabilele ce necesită lucrări de amenajare în minus față de subiect vezi teren mlăștinos ,forma neregulată, arbuști, necultivat de ani buni.

Poz. Suprafața - Ajustare pozitivă C1 și C3 pentru e mai mari (preț unitar mai mic) față de subiect



201008

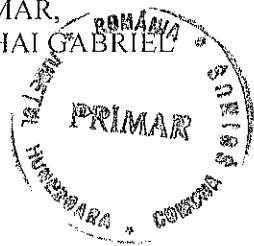




ANEXA NR. ¹⁴...LA PROIECTUL DE HOTĂRÂRE NR. ^{CP}.../2023

INIȚIAT,

PRIMAR,
IRIMIE MIHAI GABRIEL



AVIZAT,
SECRETAR GENERAL al UAT
MACRA IULIANA

I. CAIET DE SARCINI

I. INFORMATII GENERALE PRIVIND OBIECTUL VÂNZĂRII

1.1. Descrierea și identificarea bunului ce face obiectul vânzării - teren extravilan în suprafață de 2508 mp, înscris în CF 64402 Șoimuș, aparținând domeniului privat al comunei, situat în satul Bălata.

1.2. Destinația bunului – teren pentru activități economice.

1.3. Condițiile de exploatare a vânzării și obiectivele de ordin economic, financiar, social și de mediu urmărite de către vânzător privind exploatarea eficientă a bunului ce face obiectul vânzării:

- prevederile art. 363, coroborat cu art. 334-346 din OUG nr. 57/2019 privind codul administrativ care reglementează ca bunurile proprietate privată a unităților administrativ teritoriale pot face obiectul unei vânzări;

- administrarea eficientă a domeniului privat al comunei Șoimuș pentru atragerea de venituri suplimentare la bugetul local, administrare judicioasă a domeniului privat în scopul dezvoltării sociale și economice a comunei;

- încasarea contravalorii aferente imobilului vândut.

II. CONDIȚIILE GENERALE ALE VÂNZĂRII

2.1. Regimul bunurilor

2.1.1. În derularea contractului de vânzare se va utiliza imobilul - pus la dispoziție cumpărătorului în starea fizică prevăzută în procesul – verbal de predare. Terenul este bun propriu al comunei, are categoria de folosință arabil extravilan.

2.1.2. Cumpărătorul este obligat să respecte condițiile impuse de natura bunului imobil proprietate privată în ceea ce privește protecția mediului, stabilite conform legislației în vigoare.

2.1.3. Cumpărătorul este obligat să asigure exploatarea eficientă în regim de continuitate și de permanentă a imobilului proprietate privată a comunei Șoimuș ce face obiectul vânzării, potrivit obiectivelor stabilite de către proprietar.

2.1.4. Realizarea obiectivului se va face pe cheltuielile cumpărătorului, în conformitate cu prevederile Autorizației de construire emisă de Primăria comunei Șoimuș.

2.1.5. Investiția se va realiza în baza și în condițiile Planului Urbanistic general al comunei, respectiv în conformitate cu prevederile Autorizației de construire emisă.

2.1.6. Cumpărătorul are obligația notificării în cartea funciară a contractului de vânzare-cumpărare.

2.2. Prețul de vânzare

2.2.1. Prețul minim de pornire a licitației este :16.177 lei;

2.2.2. Modul de calcul al prețului de pornire a licitației este conform raportului de evaluare întocmit de expert evaluator – membru titular ANEVAR ec. Varga Dorel

2.3. Garanția și taxa de participare

2.3.1. Garanția de participare este obligatorie pentru ofertantul declarat câștigător și se stabilește la nivelul contravalorii a 5% din prețul minim de pornire a licitației, respectiv: 809 lei..

2.3.2. Garanția se achită prin Ordin de plată, în contul proprietarului sau prin numerar depus la casieria instituției.

2.3.3. Pentru ofertantul câștigător garanția se reține de către vânzător până la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare, urmând ca după această dată, să constituie avans din prețul de vânzare datorat de către cumpărător.

2.3.4. Garanția se restituie ofertanților declarați necâștigători.

2.3.5. Ofertantul declarat câștigător pierde garanția constituită, în situația în care refuză încheierea contractului, contravaloarea acesteia reprezentând daunele- interese stabilite în acest sens.

2.3.6. Taxa de participare este în cuantum de 50 lei pentru punerea la dispoziția persoanelor interesate a documentației de atribuire.

2.4. Condiții speciale: nu este cazul

III. MODALITATEA DE VÂNZARE

3.1. Vânzarea are loc prin licitație publică, potrivit prevederilor art. 363, coroborat cu art. 334-346 din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ.

IV. REGULI GENERALE PENTRU ATRIBUIREA CONTRACTULUI DE VÂNZARE DE BUNURI :

Fără a aduce atingere prevederilor relatate anterior, 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;

- Persoana interesată are dreptul de a transmite o solicitare de participare la procedura de atribuire a contractului de vânzare a bunului respective;
- Autoritatea contractantă are obligația să asigure obținerea documentației de atribuire de către persoana interesată, care înaintează o solicitare în acest sens.

V. ÎNCHEIEREA CONTRACTULUI

5.1. UAT comuna Soimus are obligația de a stabili oferta câștigătoare pe baza criteriului/criteriilor de atribuire precizate în documentația de atribuire.

5.2. Contractul se încheie după împlinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data realizării comunicării prevăzute la punctul 9.7 din Instrucțiunile privind organizarea și desfășurarea licitației, dar nu mai târziu de 40 de zile calendaristice de la data realizării comunicării către ofertant a deciziei referitoare la atribuirea contractului, sub sancțiunea plății de daune interese.

5.3. Refuzul ofertantului declarat câștigător de a încheia contractul atrage după sine plata daunelor-interese stabilite conform punctului 2.3.5.

5.4. În cazul în care ofertantul declarat câștigător refuză încheierea contractului, procedura de licitație se anulează, iar UAT Comuna Soimus reia procedura, în condițiile legii, documentația aprobată păstrându-și valabilitatea.

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

5.6. În cazul în care nu există o ofertă clasată pe locul doi, admisibilă, procedura de licitație se anulează și se reia procedura, în condițiile legii, documentația aprobată păstrându-și valabilitatea.

VI. CONDITIILE DE VALABILITATE PE CARE TREBUIE SA LE INDEPLINEASCA OFERTELE.

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

6.2. Ofertele se redactează în limba română.

6.3. Ofertele se depun la sediul UAT Comuna Soimus, în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care se înregistrează la sediul acesteia, în ordinea primirii lor, în registrul de intrare-ieșire, precizându-se data și ora.

6.4. Pe plicul exterior se va indica obiectul licitației pentru care este depusă oferta.

Plicul exterior va trebui să conțină:

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

b) acte doveditoare privind calitățile și capacitățile ofertanților, conform solicitărilor UAT Comuna Soimus;

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

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

6.6. Oferta va fi depusă într-un număr de exemplare stabilit de către UAT Comuna Soimus și prevăzut în anunțul de licitație. Fiecare exemplar al ofertei trebuie să fie semnat de către ofertant.

6.7. Fiecare participant poate depune doar o singură ofertă.

6.8. Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conținutului, pe o perioadă de 90 de zile de la data depunerii acesteia.

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

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

6.11. Oferta depusă la o altă adresă decât cea stabilită și menționată în anunțul de licitație sau după expirarea datei-limită pentru depunere, se returnează nedeschisă.

6.12. Conținutul ofertelor trebuie să rămână confidențial până la data stabilită pentru deschiderea acestora, UAT Comuna Soimus urmând a lua cunoștință de conținutul respectivelor oferte numai după această dată.

6.13. Deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea procesului-verbal prevăzut la punctul 6.15, de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanți.

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

6.15. În urma analizării ofertelor, de către comisia de evaluare, pe baza criteriului/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.

6.16. În baza procesului-verbal care îndeplinește condițiile prevăzute la punctul 6.15, comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite UAT Comuna Soimus.

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

6.18. În cazul în care în urma publicării anunțului de licitație nu au fost depuse cel puțin două oferte valabile, UAT Comuna Soimus este obligată să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitație, cu respectarea procedurii prevăzute la punctele 6.1 – 6.13.

VII. CRITERII DE ATRIBUIRE A CONTRACTULUI DE VÂNZARE

7.1. Criteriile de atribuire ale contractului de vânzare, sunt următoarele:

a) cel mai mare nivel al ofertei –ponderea criteriului =40%(oferta financiară)

b) capacitatea economic-financiară-ponderea criteriului =40%(bilanț contabil/declarație pe propria răspundere/cupon pensie/adeverință de venit(după caz) , din care să reiasă faptul că în cazul atribuirii contractului dispune de resursele necesare achitării contractului de vânzare).

c) Protecția mediului înconjurător –ponderea criteriului =20%(dovada plății serviciilor de salubritate pentru persoanele juridice și fizice);

d)Condiții specific impuse de natura bunului cumpărat: -ponderea criteriului =0%

7.2. Algoritm de calcul pentru criteriile de atribuire menționate, este următorul:

Pentru criteriul de atribuire prevăzut la pct.a) punctajul P(n) se acordă astfel:

1. Pentru cel mai mare nivel al ofertei se acordă punctajul maxim alocat de 40 de puncte;
2. Pentru celelalte oferte depuse punctajul P(n) se calculează proporțional astfel:
3. $P(n) = (\text{nivel } n / \text{nivel maxim ofertat}) \times 40$

Notă: nivel n este oferta acodată de ofertantul x ; nivel maxim ofertat este oferta cea mai mare acordată de ofertanți)

Pentru criteriul de atribuire prevăzut la punctual b) punctajul D(m) se acordă astfel:

1. Pentru cel mai mare nivel al disponibilităților bănești, se acordă punctajul maxim de 40 de puncte.
2. Pentru celelalte oferte depuse, punctajul D(m) se calculează proporțional astfel:
 $D(m) = (\text{nivelul } m / \text{nivelul cel mai mare}) \times 40$.

Notă: (nivelul m este suma declarată disponibilă a ofertantului; nivelul cel mai mare este suma cea mai mare disponibilă declarată de ofertanți).

Pentru criteriul de atribuire prevăzut la pct.c) punctajul se acordă astfel: dacă ofertantul prezintă dovada stabilită pentru protecția mediului, se acordă 20 de puncte. Dacă ofertantul nu prezintă dovada privind protecția mediului, se acordă 0 puncte.

-II-

VIII. FISA DE DATE PRIVIND ORGANIZAREA ȘI DESFĂȘURAREA PROCEDURII DE LICITAȚIE

Informații generale privind administratorul, precum: numele/denumirea, codul numeric personal/codul de identificare fiscală/altă formă de înregistrare, adresa/sediul, datele de contact, persoana de contact.

UAT COMUNA SOIMUS

Cod fiscal 4468358

Com. Soimus, Str. Principala, nr. 310

Telefon/ Fax: +40254237350

IX. CONDIȚII DE TRANSPARENTĂ

9.1 În cazul procedurii de licitație UAT Comuna Soimus are obligația de a întocmi și publica anunțul de licitație, respectând condițiile reglementate de lege.

9.2. Persoanele interesate pot obține documentația de atribuire în baza unei solicitări adresate în acest sens pe suport de hârtie și/sau pe suport magnetic.

9.3. UAT Comuna Soimus are obligația de a pune la dispoziția persoanelor interesate documentația de atribuire conform pct.1.2., contra cost, cu condiția achitării taxei prevăzută la pct.7.1.

9.4. În cazul prevăzut la pct.1.2. UAT Comuna Soimus 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.

9.5. Persoana interesată are obligația de a depune diligențele necesare, astfel încât respectarea de către UAT Comuna Soimus a perioadei prevăzute pct.1.4. 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.

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

9.7. UAT Comuna Soimus 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.

9.8. UAT Comuna Soimus 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.

9.9. Fără a aduce atingere prevederilor pct.1.7, UAT Comuna Soimus are obligația de a transmite răspunsul la orice clarificare cu cel puțin 5 zile lucrătoare înainte de data-limită pentru depunerea ofertelor.

9.10. În cazul în care solicitarea de clarificare nu a fost transmisă în timp util, punând astfel UAT Comuna Soimus în imposibilitatea de a respecta termenul prevăzut la pct.1.9, 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.

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

X. REGULI PRIVIND OFERTA

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

10.2. Ofertele se redactează în limba română.

10.3. Ofertele se depun la sediul UAT Comuna Soimus care administrează bunul menționat în anunțul de licitație, în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care se înregistrează la sediul acesteia, în ordinea primirii lor, în registrul de intrare-ieșire, precizându-se data și ora.

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

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

b) acte doveditoare privind calitățile și capacitățile ofertanților, conform solicitărilor UAT Comuna Soimus;

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

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

10.6. Oferta va fi depusă într-un număr de exemplare stabilit de către UAT Comuna Soimus și prevăzut în anunțul de licitație. Fiecare exemplar al ofertei trebuie să fie semnat de către ofertant.

10.7. Fiecare participant poate depune doar o singură ofertă.

10.8. Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conținutului, pe o perioadă de 90 de zile de la data depunerii acesteia.

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

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

10.11. Oferta depusă la o altă adresă decât cea stabilită și menționată în anunțul de licitație sau după expirarea datei-limită pentru depunere, se returnează nedeschisă.

10.12. Conținutul ofertelor trebuie să rămână confidențial până la data stabilită pentru deschiderea acestora, UAT Comuna Soimus urmând a lua cunoștință de conținutul respectivelor oferte numai după această dată.

10.13. Deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea procesului-verbal prevăzut la punctul 2.15, de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanți.

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

10.15. În urma analizării ofertelor, de către comisia de evaluare, pe baza criteriului/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.

10.16. În baza procesului-verbal care îndeplinește condițiile prevăzute la punctul 2.15, comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite UAT Comuna Soimus.

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

10.18. În cazul în care în urma publicării anunțului de licitație nu au fost depuse cel puțin două oferte valabile, UAT Comuna Soimus este obligată să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitație, cu respectarea procedurii prevăzute la punctele 2.1 – 2.13.

XI. PROTECȚIA DATELOR

11.1. Fără a aduce atingere prevederilor relatate anterior, 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.

XII. COMISIA DE EVALUARE

12.1. La nivelul UAT Comuna Soimus se organizează o comisie de evaluare, componența acesteia fiind aprobată prin dispoziția primarului.

12.2. Comisia de evaluare este compusă dintr-un număr impar de membri, care nu poate fi mai mic de 5, din componența acesteia făcând parte și reprezentanți ai Consiliului Local al Comunei Soimus.

12.3. Fiecărui dintre membrii comisiei i se poate desemna un supleant.

12.4. Președintele comisiei de evaluare și secretarul acesteia sunt numiți prin actul administrativ prevăzut la punctul 4.1., din rândul membrilor acesteia.

XIII. CONDIȚIILE DE PARTICIPARE LA LICITAȚIE

13.1. 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 stabilită, prin caietul de sarcini;

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.

13.2. Nu are dreptul să participe la licitație persoana care a fost desemnată câștigătoare la o licitație publică anterioară privind bunurile comunei Soimus în ultimii 3 ani, dar nu a încheiat contractul ori nu a plătit pretul, -din culpa proprie. Restricția operează pentru o durată de 3 ani, calculată de la desemnarea persoanei respective drept castigatoare la licitație.

XIV. DOCUMENTE OBLIGATORII

14.1. Ofertanții vor depune, împreună cu oferta, următoarele documente obligatorii:

- cerere de participare la licitație;
- copie certificat de înregistrare fiscală sau C.I., după caz;
- ordinul de plată sau chitanță, după caz, în original, a taxei pentru obținerea documentației;
- chitanța sau ordinul de plată vizat de bancă pentru garanția obligatorie stabilită prin caietul de sarcini, în original;
- certificat fiscal din care să rezulte că nu înregistrează datorii la bugetul de stat, eliberat de organul fiscal de la domiciliul sau sediul ofertantului;
- certificat fiscal din care să rezulte că nu înregistrează datorii la bugetul local, eliberat de Primăria Comunei Soimus;
- dovada că nu se află în stare de insolvență, faliment sau lichidare, dacă e cazul,
- certificat constatator eliberat de Oficiul Registrului Comerțului (dacă este cazul);
- declarație din care să rezulte că nu se afla în situația în care a fost desemnată castigatoare 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 pretul, din culpa proprie. Restricția operează pentru o durată de 3 ani, calculată de la desemnarea persoanei respective drept castigatoare la licitație.
- documente care atestă capacitatea economic-financiară a ofertantului (bilanț contabil/ declarație pe propria răspundere/cupon pensie/adeverință de venit(după caz) din care să reiasă faptul că în cazul atribuirii contractului dispune de resursele necesare achitării acestuia);
- dovada plății serviciilor de salubritate pentru persoanele juridice și fizice.

XV. DETERMINAREA OFERTEI CASTIGATOARE

15.1. UAT Comuna Soimus are obligația de a stabili oferta câștigătoare pe baza criteriului/criteriilor de atribuire precizate în documentația de atribuire.

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

15.3. Solicitarea de clarificări este propusă de către comisia de evaluare și se transmite de către UAT Comuna Soimus ofertanților în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea propunerii comisiei de evaluare.

15.4. Ofertanții trebuie să răspundă la solicitarea UAT Comuna Soimus în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea acesteia.

15.5. UAT Comuna Soimus nu are dreptul ca, prin clarificările ori completările solicitate, să determine apariția unui avantaj în favoarea unui ofertant.

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

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

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

15.9. Pe baza evaluării ofertelor secretarul comisiei de evaluare întocmește procesul verbal care trebuie semnat de toți membrii comisiei. În baza procesului verbal, comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite autorității contractante.

15.10. UAT Comuna Soimus 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.

15.11. În cadrul comunicării prevăzute la pct.8.10 UAT Comuna Soimus are obligația de a informa ofertantul/ofertanții câștigător/câștigători cu privire la acceptarea ofertei/ofertelor prezentate.

15.12. În cadrul comunicării prevăzute la pct.8.10. UAT Comuna Soimus are obligația de a informa ofertanții care au fost respinși sau a căror ofertă nu a fost declarată câștigătoare asupra motivelor ce au stat la baza deciziei respective.

15.13. UAT Comuna Șoimuș are obligația de a încheia contractul cu ofertantul a cărui ofertă a fost stabilită ca fiind câștigătoare.

15.14. UAT Comuna Soimus poate să încheie contractul numai după împlinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data realizării comunicării prevăzute la pct.8.7.

15.15. UAT Comuna Șoimuș 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.

XVI. TAXE INSTITUITE ÎN VEDEREA ORGANIZĂRII ȘI DESFĂȘURĂRII LICITAȚIEI

16.1. Se stabilește o taxă în cuantum de 50 lei pentru punerea la dispoziția persoanelor interesate a documentației de atribuire, pe suport de hârtie.

16.2. În vederea participării la licitație a persoanelor interesate se stabilește garanția de participare în valoare de 809 lei. Garanția se achită prin Ordin de plată, în contul proprietarului sau prin numerar depus la casieria instituției.

XVII. INCHEIEREA CONTRACTULUI.

- Contractul de vânzare cumpărare se încheie la Notarul public. Contravaloarea taxelor notariale se achită de către cumpărător.
- Contractul se încheie în formă scrisă, sub sancțiunea nulității.
- Predarea-primirea bunului se face prin proces-verbal în termen de maximum 30 de zile de la data semnării contractului de vânzare-cumpărare.

XVIII. PROCEDURA DE CONTESTARE A LICITAȚIEI

18.1. După desfășurarea licitației publice, ofertanții pot formula contestație cu privire la organizarea și desfășurarea licitației, care se depune la Registratura Primăriei comunei Șoimuș, în termen de 3 zile lucrătoare de la data primirii comunicării cu privire la deciziile referitoare la atribuirea contractului.

18.2. În termen de maxim 5 zile lucrătoare de la depunerea contestației, prin Dispoziție a Primarului se numește comisia de soluționare a contestațiilor, care va avea în componență 3-5 membrii. Din comisia de soluționare a contestațiilor nu pot face parte reprezentanții numiți în comisia de evaluare.

18.3. Comisia de soluționare a contestațiilor va analiza toate documentele întocmite de către comisia de evaluare și va verifica respectarea dispozițiilor care reglementează procedura prin licitație publică.

18.4. Comisia de soluționare a contestației propune admiterea/respingerea contestației prin referat, care va fi întocmit în termen de 2 zile lucrătoare de la constituirea acesteia. Primarul, în baza referatului menționat mai sus, dispune cu privire la admiterea/respingerea contestației, prin dispoziție, care va fi emisă în termen de maxim 5 zile lucrătoare de la numirea comisiei de soluționare a contestației și va fi comunicată contestatorului. În cazul în care va fi admisă contestație, Primarul va dispune anularea licitației și organizarea unei noi licitații.

În cazul în care va fi respinsă contestația, contestatarul se poate adresa instanței de contencios administrativ.

XIX. ANULAREA PROCEDURII DE LICITAȚIE

19.1. Autoritatea contractantă are dreptul de a anula procedura pentru atribuirea contractului , în situația în care se constată abateri grave de la prevederile legale care afectează procedura de licitație, sau fac imposibilă încheierea contractului.

19.2. În sensul prevederilor alin.12.1. procedura de licitație se consider afectată în cazul în care sunt îndeplinite în mod cumulative 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 art.311 din OUG nr.57/2019.

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 art.311 din OUG nr.57/2019.

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

19.4. 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.

Ofertantul

(denumirea/numele)

Inregistrat la sediul autoritatii
nr _____ / _____ 2023

SCRISOARE DE INAINTARE

Catre _____
(denumirea autoritatii contractante si adresa completa)

Ca urmare a anunțului de participare cu nr.....din.....
privind aplicarea procedurii de vânzare a
imobilului.....

noi _____ va transmitem alaturat urmatoarele:
(denumirea/numele ofertantului)

1.Coletul sigilat si marcat in mod vizibil, continand, in original si intr-un numar de
__copii :

- a). oferta;
- b). documente care insotesc oferta.

Avem speranta ca oferta noastra este corespunzatoare si va satisface cerintele.

Data completarii _.....2023

Cu stima,
Operator economic,

(semnatura autorizata)

OPERATOR ECONOMIC

FORMULAR DE OFERTA

Catre

(denumirea autoritatii contractante și adresa completa)

Domnilor,

1. Examinand documentatia de atribuire, subsemnatii, reprezentanti ai ofertantului _____ *(denumirea/numeleofertantului)* _____, ne oferim ca, în conformitate cu prevederile și cerintele cuprinse în documentatia mai sus mentionata, sa oferim suma de _____ *(sumaînlitereșiîncifre)* _____ LEI, reprezentand c/val pentru terenul în suprafată desituat în.....

2. Ne angajam sa mentinem aceasta oferta valabila pana la încheierea contractului de vânzare-cumpărare și ea va ramane obligatorie pentru noi și poate fi acceptata oricand inainte de expirarea perioadei de valabilitate.

3. Pana la incheierea și semnarea contractului de vânzare-cumpărare aceasta oferta, impreuna cu comunicarea transmisa de dumneavoastra, prin care oferta noastra este stabilita castigatoare, vor constitui un contract angajant intre noi.

4. Înțelegem că nu sunteți obligați să acceptați oferta cu cel mai scăzut preț sau orice altă oferta pe care o puteți primi.

Data ____ / ____ / ____

Nume, prenume:.....,

.....

(semnătura autorizată)

1.1.1 OPERATOR ECONOMIC/OFERTANT

.....

(denumire)

INFORMAȚII GENERALE CU CIFRA GLOBALĂ DE AFACERI

1. Denumire:

2. Cod fiscal:

3. Adresa sediului central:

4. Telefon:

Fax:

E-mail:

5. Certificat de înmatriculare/înregistrare:

(număr, dată, loc de înmatriculare/înregistrare)

6. Obiect de activitate, pe domenii:

(în conformitate cu prevederile din statutul propriu)

7. Birourile filialelor/sucursalelor locale, dacă este cazul:

(adrese complete, telefon/fax, certificate de înmatriculare/înregistrare)

Data completării:

(Nume, prenume)

(Funcție)

(Semnătura autorizată și ștampila)