

PROIECT DE HOTARARE NR. 84/2023

privind vanzarea , prin licitatie publica a unui teren intravilan in suprafata de 527 mp, inscris In CF 64971 Soimus, apartinand domeniului privat al comunei , situat in localitatea Soimus, judetul Hunedoara.

A vand in vedere :

- referatul de aprobare nr. 84/17/18.07.2023, prezentat de primarul comunei Soimus in care se propune vanzarea , prin licitatie publica a unui teren intravilan in suprafata de 527 mp, inscris in CF 64971 Soimus, apartinand domeniului privat al comunei , situat in localitatea Soimus, judetul Hunedoara.

- raport de evaluare nr. 29 D/26.06.2023, intocmit de evaluator Varga Dorel, expert ANEVAR,

Tinand con de :

-prevederile art.7 alin. 13 din Legea nr.52/2003, privind transparenta decizionala in administratia publica, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare,

- prevederile art.363, coroborat cu art.334-346 din ORDONANTA DE URGENTA Nr. 57/2019 privind Codul administrativ;

In temeiul dispozitiilor art,129 alin. (1) si (2) lit.c) alin.6, lit. a), art, 139 ,alin. (1) si art.196 alin, (1) lit. a) din ORDONANTA DE URGENTA Nr. 57/2019 privind Codul administrative, cu modificarile si completarile ulterioare;

HOTARASTE:

Art. 1. Se aproba vanzarea , prin licitatie publica a unui teren intravilan in suprafata de 527 mp, inscris In CF 64971 Soimus, apartinand domeniului privat al comunei , situat in localitatea Soimus, judetul Hunedoara.

Art. 2. Imobilul se identifica prin Planul de amplasament si delimitare a imobilului si planul de incadrare in zona, conform ANEXEI nr.1, care face parte integranta din prezenta hotarare,

Art.3.Imobilul supus vanzarii are valoarea de inventar conform ANEXEI nr. 2, care face parte integranta din prezenta hotarare.

Art. 4.Se insuseste raportul de evaluare nr. 29 D/26.06.2023, intocmit de evaluator Varga Dorel, expert ANEVAR, Anexa nr, 3 care face parte integranta din prezenta hotarare.

Art. 5. Pretul minim de pornire a licitatiei .conform raportului de evaluare, este: 14.377 lei.

Art.6. Se aproba Documentatia de atribuire pentru vanzarea imobilului mentionat la art. 1, si anume:

A. caietul de sarcini,

B. fisa de date a procedurii,

C. formulare si modele de documente,

conform ANEXEI nr.4, care face parte integranta din prezenta hotarare.

Art.7,Comisia de evaluare a ofertelor si adjudecarea licitatiei, se va aproba prin dispozitia 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 forma autentică, vor fi suportate de către cumpărător.

Art.10. Prezenta 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 în sarcină compartimentul cadastru, fond funciar și registrul agricol din cadrul aparatului de specialitate al primarului comunei Soimus,

Art. 12. Prezenta hotărâre se comunică:

- Prefectului județului Hunedoara,
- Primarului comunei Soimus,
- Compartimentului cadastru, fond funciar și registrul agricol,

Prezenta hotărâre se aduce la cunoștință publicului prin afișare la sediul și site-ul Primăriei Comunei Soimus.

Soimus la data de 18.07.2023

INIȚIAT,
PRIMAR
IRIMIE MIHAI GABRIEL



AVIZAT,
SECRETAR GENERAL AL UAT
MACRA IULIANA

Anexa nr. 1... la Proiectul de Hotarare nr. 14/2023

**INIȚIAT,
PRIMAR
IRIMIE MIHAI GABRIEL**

**AVIZAT,
SECRETAR GENERAL AL UAT
MACRA IULIANA**



CARTE FUNCİARĂ NR. 64971
COPIE

Carte Funciară Nr. 64971 Soimus

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Soimus, Jud. Hunedoara

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	64971	527	Teren neîmprejmuit; Imobil neîmprejmuit-Lot 1

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
35262 / 20/07/2021		
Act Administrativ nr. 5/2021, din 28/01/2021 emis de Comuna Soimus;		
B1	Se înființează cartea funciara 64971 a imobilului cu numărul cadastral 64971 / UAT Soimus, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 64406 înscris în cartea funciara 64406;	A1
Act Notarial nr. Declarație de dezmembrare aut nr 662, din 01/03/2019 emis de Stef Ovidiu Ioan;		
B2	Se înființează cartea funciara 64406 a imobilului cu numărul cadastral 64406/Soimus, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 62490 înscris în cartea funciara 62490 <i>OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 64406/Soimus, inscrisa prin incheierea nr. 10554 din 07/03/2019;</i>	A1
Act Notarial nr. 1184, din 09/08/2017 emis de Stoica Elena;		
B3	Se înființează cartea funciara 62490 a imobilului cu numărul cadastral 62490/Soimus, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 62482 înscris în cartea funciara 62482; <i>OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 64406/Soimus, inscrisa prin incheierea nr. 10554 din 07/03/2019; pozitie transcrisa din CF 62490/Soimus, inscrisa prin incheierea nr. 33208 din 17/08/2017;</i>	A1
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin lesire Din Indiviziune, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) COMUNA SOIMUS , CIF:4468358, DOMENIUL PRIVAT <i>OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 64406/Soimus, inscrisa prin incheierea nr. 10554 din 07/03/2019; pozitie transcrisa din CF 62490/Soimus, inscrisa prin incheierea nr. 33208 din 17/08/2017;</i>	A1

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
16436 / 04/04/2022		
Act Administrativ nr. PROCES-VERBAL DE SECHESTRU PENTRU BUNURI IMOBILE NR.6981/71, dosar de executare nr.60//Soimus-431, din 31/03/2022 emis de ANAF-DGRFP TIMIȘOARA-AJFP HUNEDOARA;		
C1	Intabulare, drept de IPOTECA LEGALA, Valoare:6500582-LEI conform art.242 alin.6 din Codul de Procedură Fiscală 1) ANAF-DGRFP TIMIȘOARA-AJFP HUNEDOARA	/ C.4 A±
19522 / 21/04/2022		
Inscris Sub Semnatura Privata nr. PROCES-VERBAL DE SECHESTRU NR.11459/6, din 12/04/2022 emis de ANAF-DGRFP TIMIȘOARA-AJFP HUNEDOARA;		
C2	Intabulare, drept de IPOTECA LEGALA, Valoare:6505154-LEI conform art.242 alin.6 din Codul de Procedură Fiscală 1) ANAF-DGRFP TIMIȘOARA-AJFP HUNEDOARA	/ C.3 A±
59103 / 23/12/2022		
Act Administrativ nr. 11459/6-5, din 22/12/2022 emis de AJFP HUNEDOARA;		
C3	se radlaza ipoteca legala inscrisa sub C2 in favoarea AJFP Hunedoara	A1
59212 / 23/12/2022		

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
Act Administrativ nr. 6981/71-4 - Decizie de ridicare a măsurilor de executare silită aplicate asupra bunurilor sechestrate, din 22/12/2022 emis de AJFP HUNEDOARA;	
C4 Se radiază dreptul de ipotecă legală intabulat sub C1 în favoarea AJFP HUNEDOARA	A1

Neutilizabil în Circumstanțe Civile

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
64971	527	Imobil neamprejmuit-Lot 1

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra-vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți constructii	DA	527	-	-	-	LOT 1

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	52.237
2	3	24.768
3	4	12.609
4	5	29.121
5	6	3.702
6	7	9.907

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
7	1	5.301

** 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.

Neutilizabil în Circuitul Civil

Anexa nr. 2... la Proiectul de Hotarare nr. 84/2023

**INIȚIAT,
PRIMAR
IRIMIE MIHAI GABRIEL**



**AVIZAT,
SECRETAR GENERAL AL UAT
MACRA IULIANA**

Denumirea		Fișa mijlocului fix		Categoria: Terenuri			
Teren intrav. neimprejmuit curti-constructii Nr.topo 64971 - 527 mp				Codul de clasificare: 9.2.1			
				Data dării în folosință: Iulie 2021			
				Data amortizării complete:			
				Amortizare lunară:			
				Val amortizată cumulată:			
				Val amortizată rămasă:			
				Domeniu: PRIVAT			
Gestiunea: PRIMARIA - SOIMUS							
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"
625	20/07/21, AI, 3		1	14.376,00	0,00	14.376,00	0,00

PRIMAR
IRIMIE MIHAI GABRIEL

.....

CONTABIL
TOMUS GEORGETA

.....

Anexa nr. 3... la Proiectul de Hotarare nr. 84/2023

**INIȚIAT,
PRIMAR
IRIMIE MIHAI GABRIEL**



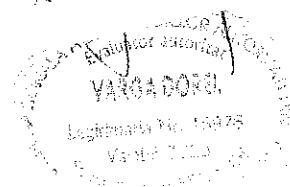
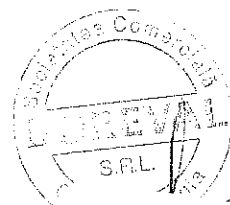
**AVIZAT,
SECRETAR GENERAL AL UAT
MACRA IULIANA**

RAPORT DE EVALUARE NR. 29 D/26.06.2023

Teren intravilan categoria curți – construcții cu suprafața de 527 mp., proprietate a COMUNEI ȘOIMUȘ - DOMENIU PRIVAT, înscris în CF 64971 – Șoimuș, nr. crt. A1, Nr. cadastral 64971, situat în intravilanul satului Șoimuș, Valea Boholtului, strada Zambilelor.

În scopul eventualei VÂNZĂRI a parcelei de teren intravilan, 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- DOMENIU PRIVAT,
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

1.2 Sinteza raportului

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

Teren intravilan categoria curți – construcții cu suprafața de 527 mp., proprietate a COMUNEI ȘOIMUȘ - DOMENIU PRIVAT, înscris în CF 64971 – Șoimuș, nr. crt. A1, Nr. cadastral 64971, situat în intravilanul satului Șoimuș, Valea Boholtului, strada Zambilelor.

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 16.06.2023, 1 EURO = 4,9604 LEI.

Valoarea de piață a terenului intravilan evaluat, obținută prin

Metoda Comparației vânzărilor (A1), este :

Teren intravilan categoria curți – construcții cu suprafața de 527 mp., proprietate a COMUNEI ȘOIMUȘ - DOMENIU PRIVAT, înscris în CF 64971 – Șoimuș, nr. crt. A1, Nr. cadastral 64971, situat în intravilanul satului Șoimuș, Valea Boholtului, strada Zambilelor.

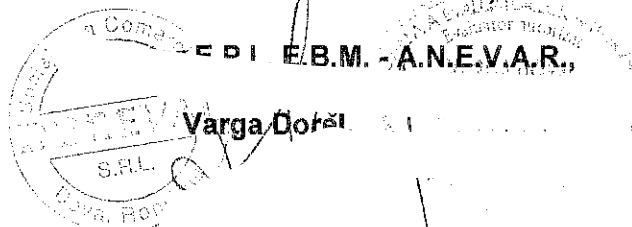
14.377 lei, respectiv 2.898 euro;

27,28 lei/mp. respectiv 5,50 euro /mp.

Valoarea de piață este exprimată fără TVA.

26.06.2023,

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



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 Comparății 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 64971, extras 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 intravilan categoria curți – construcții cu suprafața de 527 mp., proprietate a COMUNEI ȘOIMUȘ - DOMENIU PRIVAT, înscris în CF 64971 – Șoimuș, nr. crt. A1, Nr. cadastral 64971, situat în intravilanul satului Șoimuș, Valea Boholtului, strada Zambilelor.

- 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 părtinitor 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) – valabile la data evaluării;
 - 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 Omniașig în valoare de 60.000 euro.

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

Data: 26.06.2023,

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 intravilan, 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 intravilan categoria curți – construcții cu suprafața de 527 mp., proprietate a
COMUNEI ȘOIMUȘ - DOMENIU PRIVAT, înscris în CF 64971 – Șoimuș, nr. crt. A1,
Nr. cadastral 64971, situat în intravilanul satului Șoimuș, Valea Boholtului,
strada Zambilelor.**

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: **16.06.2023**.

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 intravilan curți construcții 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 distribuire 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 intravilan de 527 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 intravilan categoria curți – construcții cu suprafața de 527 mp., proprietate a COMUNEI ȘOIMUȘ - DOMENIU PRIVAT, înscris în CF 64971 – Șoimuș, nr. crt. A1, Nr. cadastral 64971, situat în intravilanul satului Șoimuș, Valea Boholtului, strada Zambilelor.

Inspekția acestuia a fost efectuată în data de 16.06.2023, în prezența reprezentanților clientului acestui raport. S-au preluat documentele de proprietate, s-au făcut fotografiile 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, Vâlcan și Parâng (S) și Poiana Ruscă (S-V).

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

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.

Ieșirea 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.. Alitudinea 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 *pieța proprietăților imobiliare rezidențiale de tip terenuri intravilane*.

III.4 Informații despre amplasament .

Proprietatea evaluată se află amplasată în intravilanul satului Șoimuș la ieșire spre Boholt, lângă Valea Boholtului, sub nivelul drumului comunal asfaltat, pe noua stradă Zambilelor.

III.5 Descrierea terenului .

Proprietatea imobiliară formată din:

Teren intravilan categoria curți – construcții cu suprafața de 527 mp., proprietate a COMUNEI ȘOIMUȘ - DOMENIU PRIVAT, înscris în CF 64971 – Șoimuș, nr. crt. A1, Nr. cadastral 64971, Lot 1, situat în intravilanul satului Șoimuș, Valea Boholtului, strada Zambilelor.

Terenul intravilan Lot 1, cu suprafața de 527 mp. face parte din domeniul privat al Comunei Șoimuș, este de fapt parcela din față a unui lot mai mare cu acces la drumul pietruit, aflat sub nivelul drumului comunal asfaltat spre Boholt, lângă Valea Boholtului, într-o zonă cu potențial inundabil, prezintă toate utilitățile la teren, relativ plan, formă neregulată, categoria de folosință curți – construcții.

Trebuie precizat că pe parcela din spate ce face parte tot din domeniul privat al comunei, se află construită o casă a unui proprietar privat.

La opinarea valorii de piață a terenului s-a ținut cont și de următoarele trăsături specifice ale parcelei de teren evaluate: aceasta nu se poate vinde oricărui cumpărător de pe piață ci doar proprietarului casei, de pe parcela din spate, deoarece viitorul cumpărător este obligat, să acorde accesul (servitutea de trecere), la construcția privată de pe parcela alăturată, lucru ce ar duce în final la un front stradal mic, neinteresant pentru eventualii cumpărători.

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 intravilan curți – construcții din zona rurală a județului Hunedoara, Comunei Șoimuș.

S-a observat în ultimii ani după perioada pandemiei Covid o revigorare a pieței imobiliare pentru proprietățile de tip terenuri intravilane categoria curți – construcții, din zona rurală limitrofă orașelor, tot mai mulți orășeni dorindu-și o viață mai aproape de natură, aceeași tendință s-a manifestat și în cazul Comunei Șoimuș la care datorită cadastrării gratuite, a întocmirii noului P.U.G., a extinderii rețelelor de utilități (apă, canal, curent, gaz), prețul terenurilor intravilane și nivelul tranzacțiilor concrete au crescut simțitor.

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 mediu; se apreciază că cererea este foarte sensibilă la condițiile economice generale din perioada analizată; prezentările se referă la perioada actuală (criza post sanitară, energetică, inflație, creșterea costului creditării, etc).

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 la un nivel mediu. 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 intravilan categoria de folosință curți – construcții**.

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 intravilan 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 analiza 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 zonarea.
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 -10% și 5%, bazate pe asemănările și diferențele mai bune sau mai slabe între acestea.

Trebuie precizat că la aplicarea acestor ajustări din grila de calcul s-a ținut cont în principal că datorită caracteristicilor speciale a acestui teren (aflat poziționat sub drumul comunal asfaltat la nivelul Văii Boholtului, în zonă cu potențial inundabil, necesitatea acordării servituții de trecere construcției de pe parcela din spate a cărui proprietar este privat ce nu are alt acces)

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 curți – construcții evaluat, obținută prin

Metoda Comparației vânzărilor (A1), este :

Teren intravilan categoria curți – construcții cu suprafața de 527 mp., proprietate a COMUNEI ȘOIMUȘ - DOMENIU PRIVAT, înscris în CF 64971 – Șoimuș, nr. crt. A1, Nr. cadastral 64971, situat în intravilanul satului Șoimuș, Valea Boholtului, strada Zambilelor.

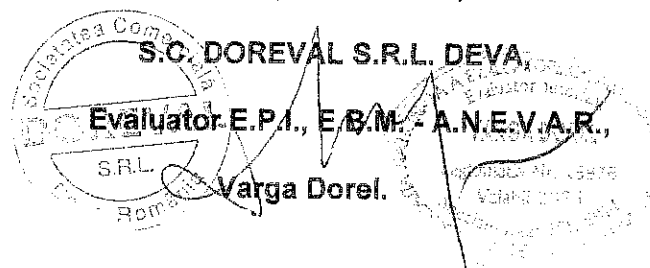
14.377 lei, respectiv 2.898 euro;

27,28 lei/mp. respectiv 5,50 euro /mp.

Valoarea de piață este exprimată fără TVA.

Curs BNR la data 16.06.2023, 1 EURO = 4,9604 LEI.

26.06.2023,



VI ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Pentru 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 .

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 :

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

Teren intravilan categoria curți – construcții cu suprafața de 527 mp., proprietate a COMUNEI ȘOIMUȘ - DOMENIU PRIVAT, înscris în CF 64971 – Șoimuș, nr. crt. A1, Nr. cadastral 64971, situat în intravilanul satului Șoimuș, Valea Boholtului, strada Zambilelor.

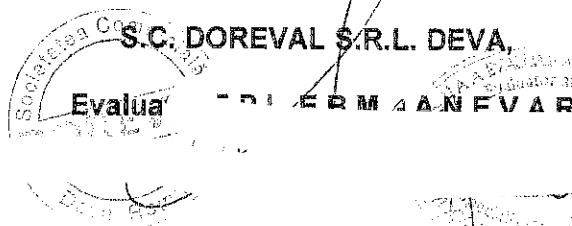
14.377 lei, respectiv 2.898 euro;

27,28 lei/mp. respectiv 5,50 euro /mp.

Valoarea de piață este exprimată fără TVA.

Curs BNR la data 16.06.2023, 1 EURO = 4,9604 LEI.

26.06.2023,



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

**Data inspecției :
16.06.2023**

**Data evaluării :
16.06.2023**

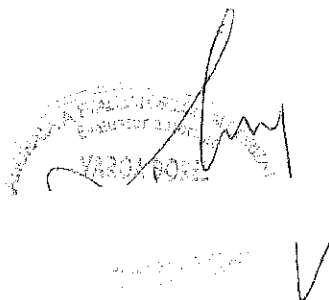
**Data redactării raportului :
26.06.2023.**

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 64971, extras 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.*



A handwritten signature in black ink is written over a circular stamp. The stamp contains the text "SOCIETATEA DOREVAL S.R.L." and "DEVA". Below the signature, there is a large handwritten checkmark or the letter "V".

CARTE FUNCİARĂ NR. 64971
COPIE

Carte Funciară Nr. 64971 Soimus

A. Partea I. Descrierea Imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Soimus, Jud. Hunedoara

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	64971	527	Teren neîmprejmuit; Imobil neîmprejmuit-Lot 1

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
35262 / 20/07/2021		
Act Administrativ nr. 5/2021, din 28/01/2021 emis de Comuna Soimus;		
B1	Se înființează cartea funciara 64971 a imobilului cu numărul cadastral 64971 / UAT Soimus, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 64406 înscris în cartea funciara 64406;	A1
Act Notarial nr. Declarație de dezmembrare aut. nr 662, din 01/03/2019 emis de Stef Ovidiu Ioan;		
B2	Se înființează cartea funciara 64406 a imobilului cu numărul cadastral 64406/Soimus, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 62490 înscris în cartea funciara 62490; <i>OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 64406/Soimus, înscrisa prin încheierea nr. 10554 din 07/03/2019;</i>	A1
Act Notarial nr. 1184, din 09/08/2017 emis de Stoica Elena;		
B3	Se înființează cartea funciara 62490 a imobilului cu numărul cadastral 62490/Soimus, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 62482 înscris în cartea funciara 62482; <i>OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 64406/Soimus, înscrisa prin încheierea nr. 10554 din 07/03/2019; pozitie transcrisa din CF 62490/Soimus, înscrisa prin încheierea nr. 33208 din 17/08/2017;</i>	A1
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin lesire Din Indiviziune, cota actuala 1/1, cota inițiala 1/1 1) COMUNA SOIMUS , CIF:4468358, DOMENIUL PRIVAT <i>OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 64406/Soimus, înscrisa prin încheierea nr. 10554 din 07/03/2019; pozitie transcrisa din CF 62490/Soimus, înscrisa prin încheierea nr. 33208 din 17/08/2017;</i>	A1

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
16436 / 04/04/2022		
Act Administrativ nr. PROCES-VERBAL DE SECHESTRU PENTRU BUNURI IMOBILE NR.6981/71, dosar de executare nr.60//Soimus-431, din 31/03/2022 emis de ANAF-DGRFP TIMISOARA-AJFP HUNEDOARA;		
C1	Intabulare, drept de IPOTECA LEGALA, Valoare:6500582 LEI conform art.242 alin.6 din Codul de Procedură Fiscală 1) ANAF-DGRFP TIMISOARA-AJFP HUNEDOARA	/ C.4 A1
19522 / 21/04/2022		
Inscris Sub Semnatura Privata nr. PROCES-VERBAL DE SECHESTRU NR.11459/6, din 12/04/2022 emis de ANAF-DGRFP TIMISOARA-AJFP HUNEDOARA;		
C2	Intabulare, drept de IPOTECA LEGALA, Valoare:6505154 LEI conform art.242 alin.6 din Codul de Procedură Fiscală 1) ANAF-DGRFP TIMISOARA-AJFP HUNEDOARA	/ C.3 A1
59103 / 23/12/2022		
Act Administrativ nr. 11459/6-5, din 22/12/2022 emis de AJFP HUNEDOARA;		
C3	se radiază ipoteca legala înscrisa sub C2 în favoarea AJFP Hunedoara	A1
59212 / 23/12/2022		

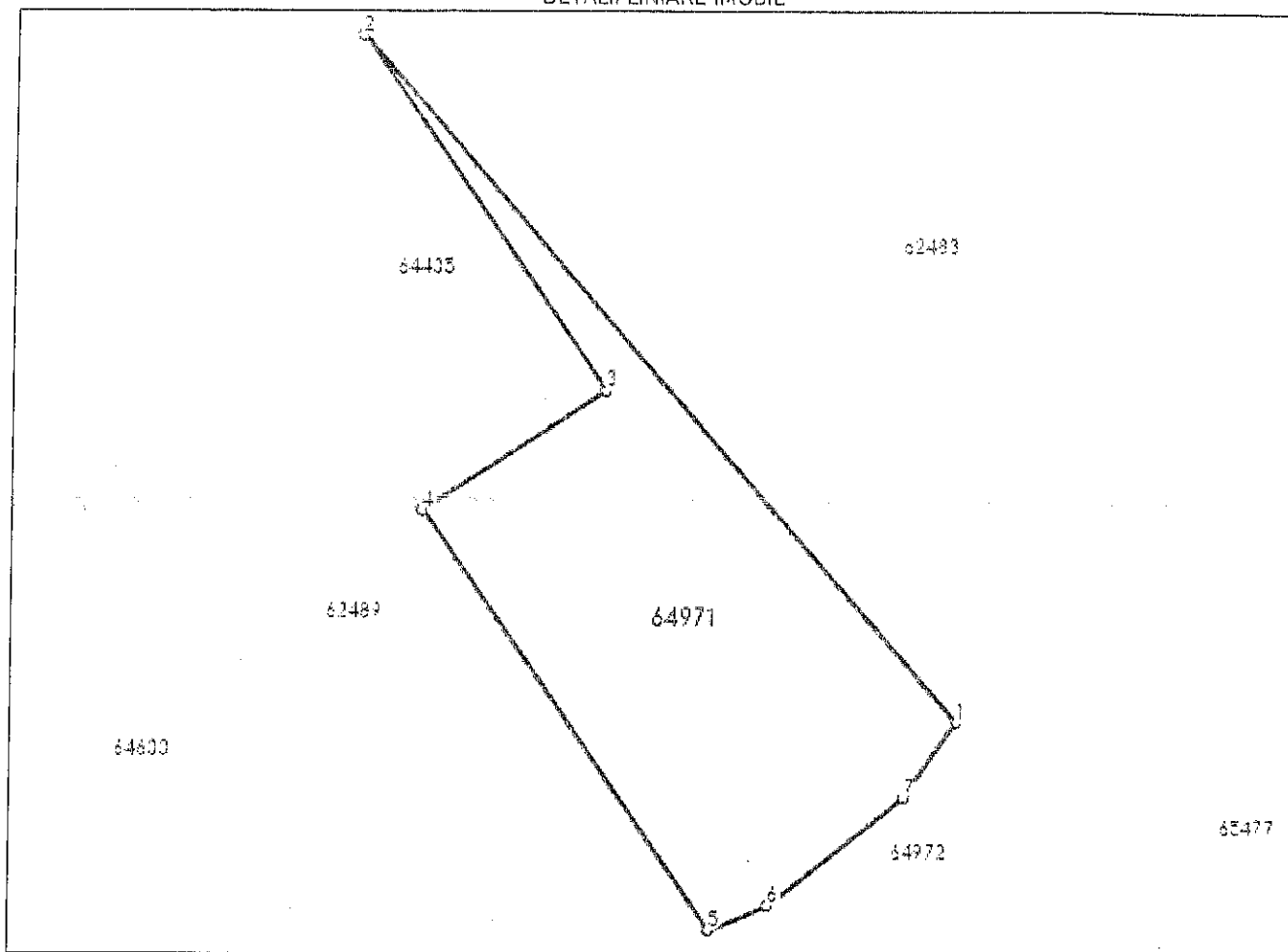
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
64971	527	Imobil neamprejmuit-Lot 1

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	527	-	-	-	LOT 1

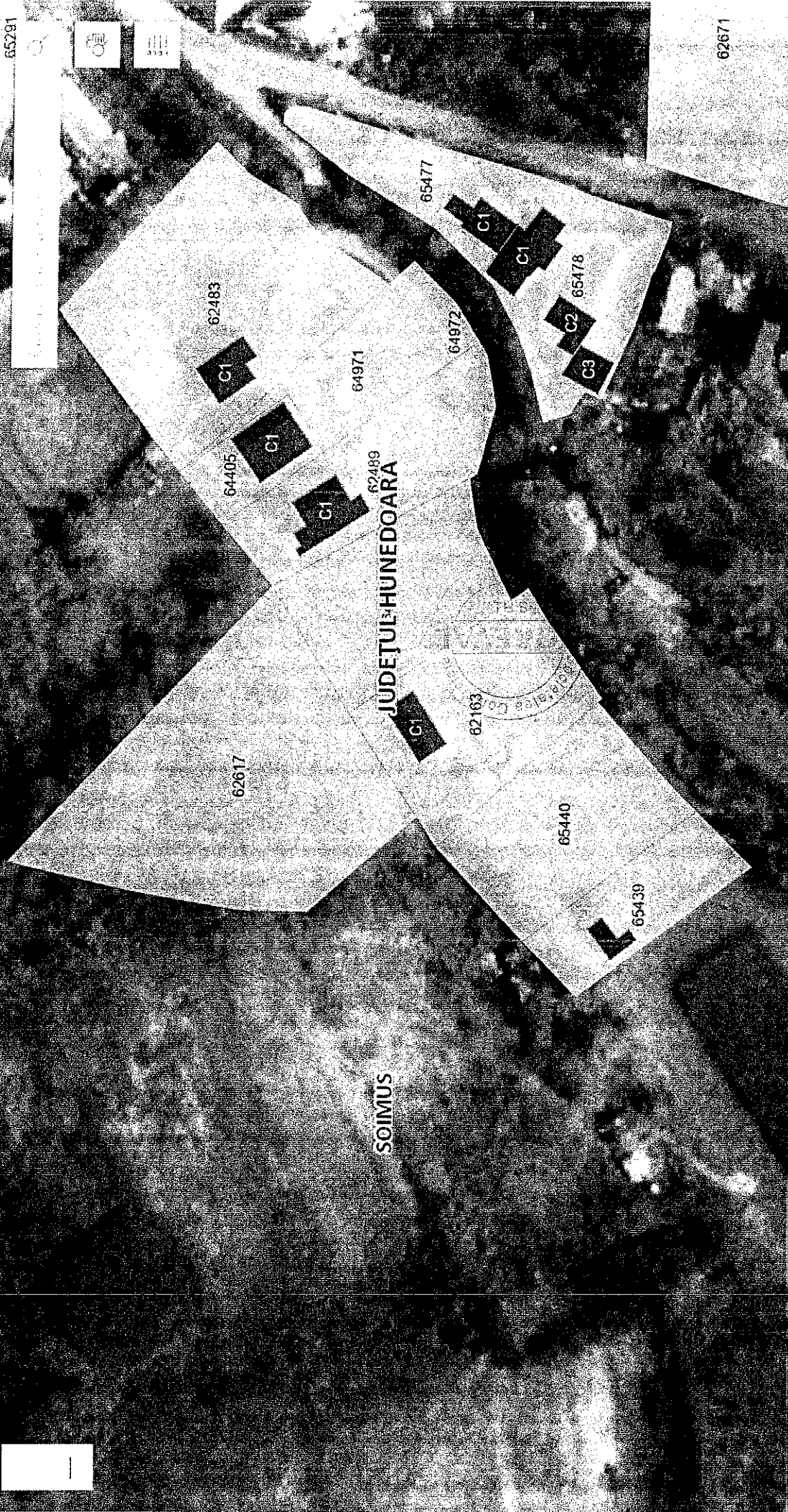
Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (= (m))
1	2	52.237
2	3	24.768
3	4	12.609
4	5	29.121
5	6	3.702
6	7	9.907



65281



62183

C1

64405

C1

C1

64971

62489

JUDEȚUL HUNEDOARA

C1

62617

62163

65440

65439

65477

C1

C1

65478

C2

C3

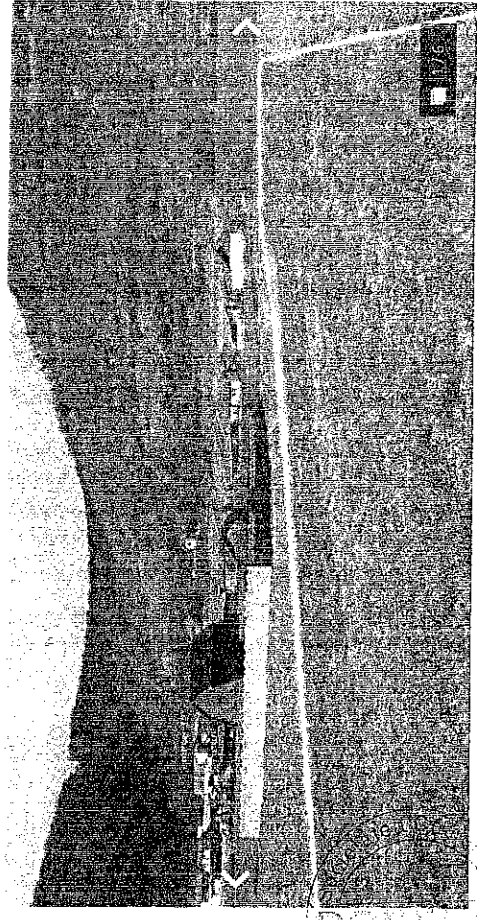
64972

62671

SOIMUS

OFERTA

← Înapoi la listă



Teren 4.100mp Șoimuş plan drept utilităţi aproape Zonă liniștită

41 000 €

10 €/m²
Preț pe m² în preț

Rata estimată:
1.206 RON / luna

Avans:
30.443 RON (15%)

Perioada împrumutului:
30 ani

Folosește calculatorul de credite

Salvați anunțul

Raportează

Podcean Cristian
Agenție
0766 233 809

40

40

40

40

OFIPE 711

Anunturi Terenuri de vanzare - Hu... 4 100 m² teren de vanzare - Hu... X X X
 stoniaronibici... 4 100 m² teren de vanzare - Hu... X X X
 S&P Protocolul Armel... Localitati dupa CF... X X X

4 100 m² 41 000 €

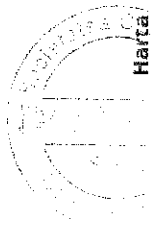
Agenție ABEI

Descriere

De vânzare Teren 4.100mp Șoimuș plan drept utilități aproape. Ideal pentru loc de casă sau cabană.
 Zonă frumoasă, înălțică, înaltulac, încălzire topo, acte la zi, acces ușor.
 Terenul se află într-o zonă în plină dezvoltare și în curs de transformare în intravilan.

Particularități

- Gard: nu
- Facilitati: gaz, electricitate, canalizare, apa curenta
- Tip acces: asfaltat



Harta Satelit



Șoimuș

Căutați



101178 lei

Rada lunara



KFC

ZIMBECI
 PROZARABELLA
 B U R G H R



Agente imobiliara

766



766

Romania, 330078, Bulevardul 22
 Decembrie, Dorobanti, Deva,
 Hunedoara (Strada)

Vezi toate ofertele

7271

Vand teren pentru casa de 6000...

publi.ro

Localizare pe harta

publi.ro

Contul meu

Toate judetele

Toate categoriile

Vand teren intravilan in Boholt com. SOIMUS

Comuna Boholt, Salina

Specificatii

Suprafata terenului 6000.0 m²

Descriere emisionala ideal pt. constructie pe ...

Titluri generale Apa,Curenti,Gaz

Alte detalii pret

Destinatii

Amenajari strazi

Alte caracteristici

Negociabil - Accept schinduri

De vacanta/Rezidential

Mijloc de transport in comuna

Acces auto.La sasea,0...

Descriere

Vand teren intravilan, cu utilitati in apropiere (apa, gaz, curent) in supra de 6000 mp. Se poate perfecta si se poate vinde si cu cabana din lemn. Accept schimburi.

Vezi detalii pe www.publi.ro

Anunturi recomandate



Intravilan intravilan



Teren de constructie in zona de dezvoltare



Intravilan constructie in zona de dezvoltare



Vand teren in comuna Ghiroaia



Vand teren in comuna Ghiroaia

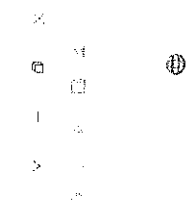
Cautati

Facebook

Distribuite anuntul pe



248 PA T.I.



Imobiliare Hunedoara teren de vanzare Șoimus



7 €



Casa din Invidiu, Braila Noaptea...
26.000,00 €

Casit 25 august 2019

Actualizat 20 aprilie 2021

Autor proprietar

Site-uri bazarulibecase.ro

- Terenui de vanzare Hunedoara (judet), Șoimus - Teren 4.100...

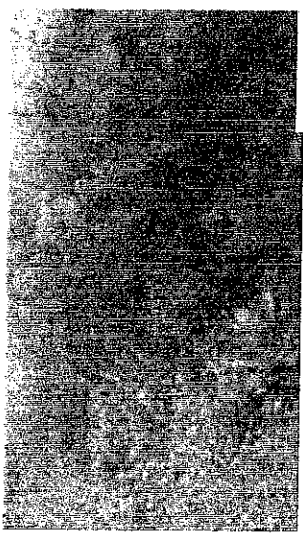
41.000 €
- Terenui de vanzare Hunedoara (judet), Behlitz - Teren arabil...

6.000 €
- Terenui de vanzare Hunedoara (judet), Bazilata - Teren arabil...

2.500 €

Rusia a atacat neprovozat Ucraina, afectând deja și România de civilizatiilor. Furei și jurașii poporului Ucrainenă donanți în comu special și Banca Națională a Ucrainei

073 P2 7/1

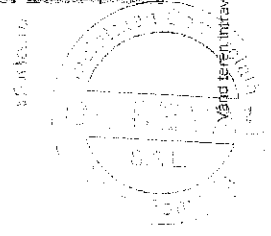


7€



Casa 3 etaje, Beton, 145 m²...
26.000,00 €

- | | | |
|--|--|-----------|
| | Teren de Vanzare Hunedora (Judet), Balata - Teren arabit... | 2.500 € |
| | Teren de Vanzare Hunedora (Judet), Sohoit - Teren arabit... | 6.000 € |
| | Teren de Vanzare Hunedora (Judet), Sohoit - Teren arabit... | 41.000 € |
| | Casa de vanzare Hunedora (Judet), Calugareni ... | 880.000 € |
| | Teren de Vanzare Hunedora (Judet), Balata - Teren arabit... | 3.900 € |
| | Teren de Vanzare Hunedora (Judet), Straza Pincazului - L... | 6.000 € |



Vând teren intravilan cu leșire la stradaș aproximativ 1400 mp, are acces la gaz și apă

Locație

Hunedora Soimus

Rusia a atacat neprovocată Ucraina, afectând viața a milioane de civili ucraineni. Puneți ajutoi popoului a Ucrainei donând în contul special al Bancrii Naționale a Ucrainei.

Căutați

100% 16GB Heavy Duty

Metoda comparatiei vanzarilor

Teren intravilan categoria curți construcții în suprafață de 527 mp., Comuna Șoimuș, sat Șoimuș, Valea Boholtului, jud. Hunedoara

CF 64971 -

Șoimuș

Nr. Crt. A1

Nr. topo 64971

Lot 1

NR.	ELEMENTE DE COMPARATIE	UM	SUBIECT DE EVALUAT	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
1	PRET DE OFERTA	EUR/mp	?	10,00	8,00	7,00
	Marjă negociere din piața specifică					
	Cuquantum ajustare (procentual)	%	-10%	-10%	-10%	-10%
	Cuquantum ajustare (valoric)	EUR/mp		-1,00	-0,80	-0,70
2	PRET ESTIMAT DE TRANZACTIE			9,00	7,20	6,30
	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			9,00	7,20	6,30
	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			9,00	7,20	6,30
	Condiții de vânzare/ de piață		Domeniu Privat	nepărtinit. / actuale	nepărtinit. / actuale	nepărtinit. / actuale
	Cuquantum ajustare (procentual)	%		-3%	-3%	-3%
	Cuquantum ajustare (valoric)	EUR		-0,27	-0,22	-0,19
5	PRET AJUSTAT	EUR		8,73	6,98	6,11
	Localizare		Intravilan curți construcții, sat Șoimuș pe Valea Boholtului, sub nivelul drumului comunal, zonă cu potențial inundabil	Teren în curs de transformare intravilan, sat Șoimuș	Intravilan curți construcții, sat Boholt	Intravilan curți construcții, sat Șoimuș
	Cuquantum ajustare (procentual)	%		-2%	-3%	-5%
	Cuquantum ajustare (valoric)	EUR		-0,17	-0,21	-0,31
6	PRET AJUSTAT	EUR		8,56	6,77	5,81
	Utilități		curent, apă, canalizare, gaz la teren	curent, apă, canalizare, gaz aproape	utilități în aproapie apă, gaz, curent	apă și gaz
	Cuquantum ajustare (procentual)	%		2%	5%	3%
	Cuquantum ajustare (valoric)	EUR		0,17	0,34	0,17
7	PRET AJUSTAT	EUR		8,73	7,11	5,98
	Acces (tip de drum)		din drum pietruit, f.s. = 18,9 ml.	acces ușor din drum asfaltat	din drum de pământ	din drum pietruit
	Cuquantum ajustare (procentual)	EUR		-3%	2%	1%
	Cuquantum ajustare (valoric)	EUR		-0,26	0,14	0,06
8	PRET AJUSTAT			8,46	7,26	6,04

	Topografie, forma, front stradal		teren relativ plan, formă neregulată, potențial inundabil, obligativitate acordare servitute pentru parcela în prelungire	plan, dreptunghiular.	relativ plan, poligonal	relativ plan, formă neregulată
	Cuquantum ajustare (procentual)			-10%	-5%	-8%
	Cuquantum ajustare (valoric)			-0,85	-0,36	-0,48
9	PREȚ AJUSTAT			7,62	6,89	5,56
	Destinația / Necesitate lucrări de amenajare		intravilan c.c. / da	în curs de transf. intravilan / da	intravilan c.c. / nu	intravilan c.c. / da
	Cuquantum ajustare (procentual)			2%	-5%	-3%
	Cuquantum ajustare (valoric)			0,15	-0,34	-0,17
10	PREȚ AJUSTAT	EUR		7,77	6,55	5,39
	Suprafața	mp	527	4.100	6.000	1.400
	Cuquantum ajustare (procentual)			4%	5%	2%
	Cuquantum ajustare (valoric)			0,29	0,33	0,11
11	PREȚ AJUSTAT			8,04	6,88	5,50
	Ajustare totală netă	EUR		-1,94	-1,12	-1,50
	Ajustare totală netă (procent din preț vânzare)	%		-19%	-14%	-21%
	Ajustare totală brută			3,17	2,74	2,19
	Ajustare totală brută (procent din preț vânzare)			32%	34%	31%

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

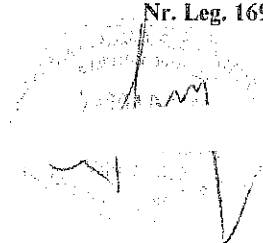
C

euro / mp 5,50 , fara TVA
Curs euro/leu 4,9604 16.06.2023

lei / mp 27,28 , fara TVA

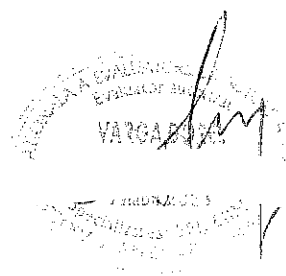
V teren = 14.377 lei respectiv 2.898 euro.

Intocmit,
Evaluator autorizat VARGA DOREL
Nr. Leg. 16976



Poz. Marja neg. s-a aplicat o ajustare de -10% 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 -3% 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, C3 pentru zona superioară a comparabilelor față de subiect

Poz. Utilități - Ajustări pozitive pentru C1,C2, C3 pentru distanța mai mare față de utilități aflate pe poziții inferioare față de subiect

Poz. Acces- Ajustare negativă C1, respectiv pozitivă pentru C2,C3 pentru acces superior/inferior față de subiect

Poz. Topografie, formă, front stradal - Ajustari negative pentru toate comparabilele C1,C2,C3 pentru nivel superior, față de subiect vezi poziția sub drum, lângă vale, zonă potențial inundabilă.

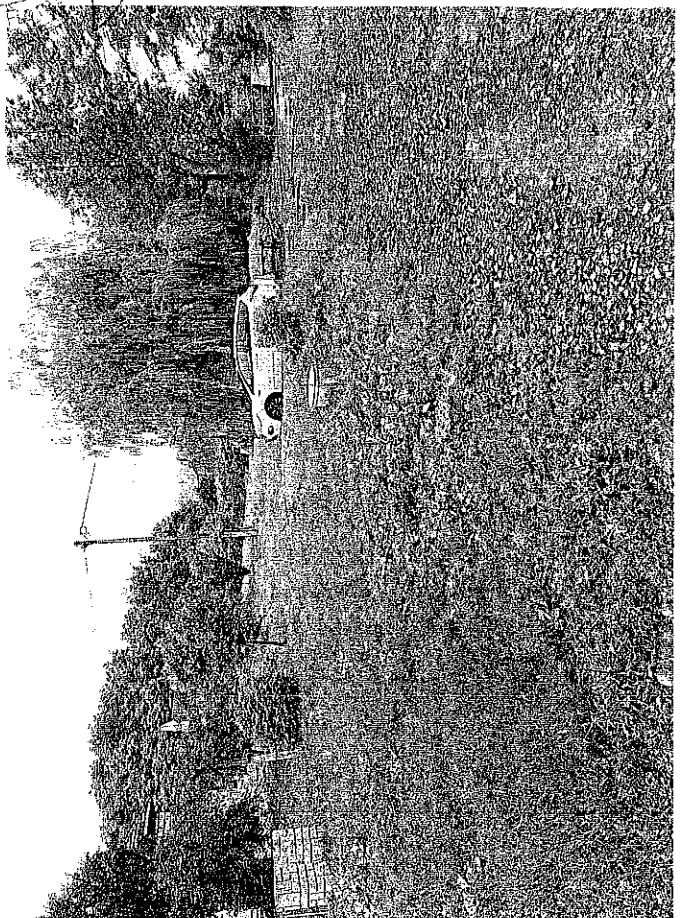
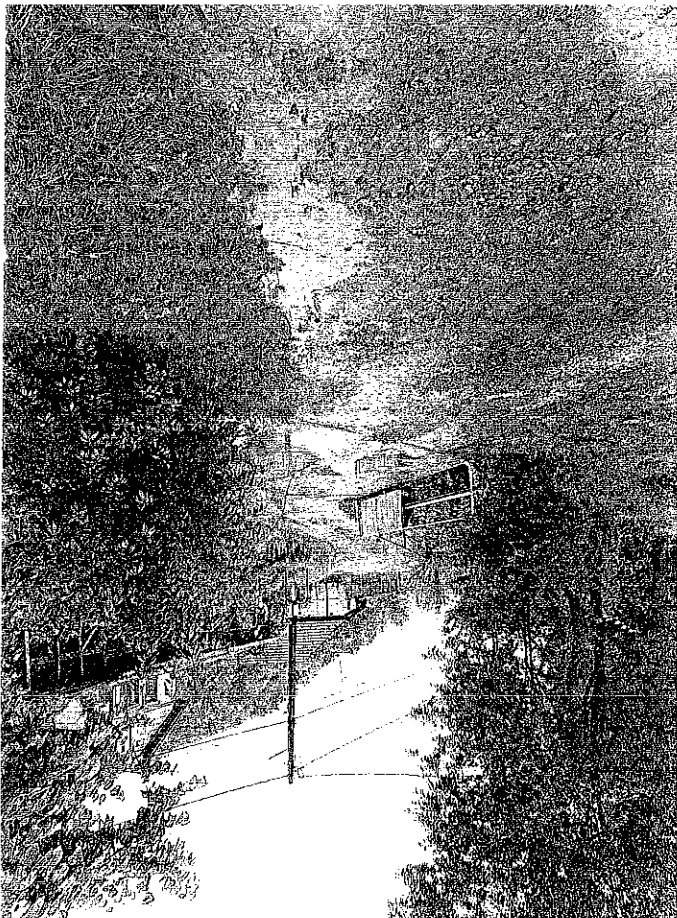
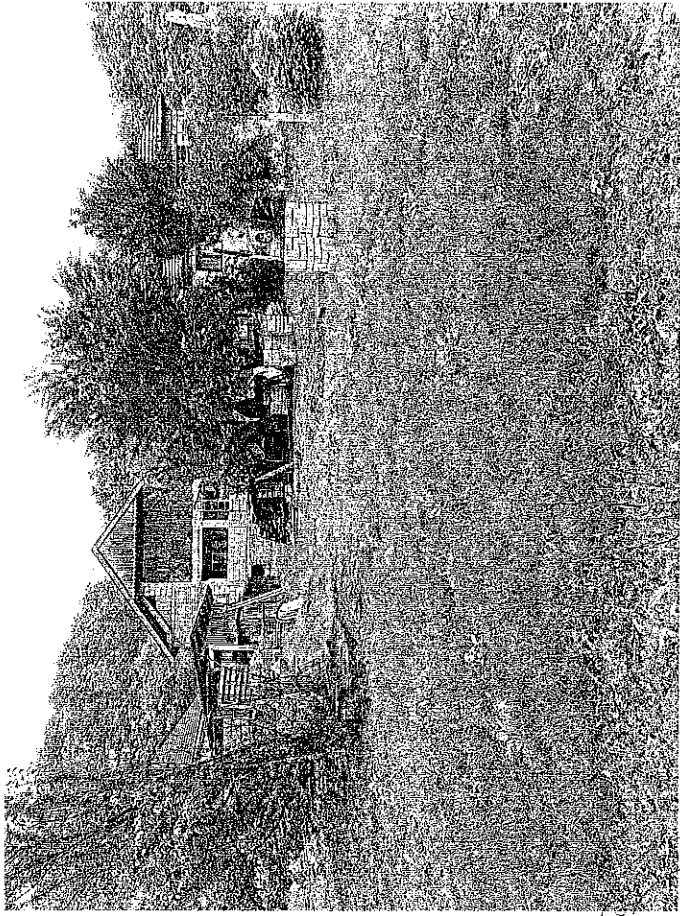
Poz. Destinația- Ajustare pozitivă C1, respectiv ajustări negative la C2,C3 pentru lucrări de amenajare în plus respectiv în minus față de subiect

Poz. Suprafața - Ajustari pozitive C1, C2 și C3 pentru suprafețe mai mari (preț unitar mai mic) față de subiect



AMERICAN
POSTAL SERVICE
U.S. DEPARTMENT OF COMMERCE





Anexa nr. 4... la Proiectul de Hotarare nr. 44./2023

**INIȚIAT,
PRIMAR
IRIMIE MIHAI GABRIEL**

**AVIZAT,
SECRETAR GENERAL AL UAT
MACRA IULIANA**



A. CAIET DE SARCINI

I. Informații generale privind obiectul vanzarii

1.1. Descrierea și identificarea bunului ce face obiectul vânzării - teren intravilan in suprafata de 527 mp, in scris In CF 64971 Soimus, aparținând domeniului privat al comunei , situat în satul Șoimuș.

1.2. Condițiile de exploatare a vânzării si obiectivele de ordin economic, financiar , social si de mediu urmarite de catre vânzător privind exploatarea eficace a bunului ce face obiectul vânzării:

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

- administrarea eficienta a domeniului privat al comunei Soimus pentru atragerea de venituri suplimentare la bugetul local, administrare judicioasa a domeniului privat in scopul dezvoltarii sociale si economice a comunei;

-incasarea contravalorii aferenta imobilului vandut.

II. Condițiile generale ale vanzarii

2.1. Regimul bunurilor

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

2.1.2. 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 : 14.377 lei.

2.2.2. Modul de calcul al pretului de pornire a licitatiei este conform raportului de evaluare intocmit de expert evaluator – membru titular ANEVAR ec. Varga Dorel.

2.3. Garanția si taxa de participare

2.3.1. **Garanția de participare** este in quantum de 719 lei, reprezentand 5% din pretul minim de pornire a licitatiei .

2.3.2. Garanția se achită prin Ordin de plată, în contul nr. RO68TREZ3665006XXX002138, deschis la trezoreria Deva, sau prin numerar depus la casieria instituției.

2.3.3. Garanția se restituie ofertanților declarați necâștigători.

2.3.4. Pentru ofertantul castigator garantia se retine de catre vanzator pana la data incheierii contractului de vanzare cumparare urmand ca dupa aceasta data sa constituie avans din pretul de vanzare datorat de catre cumparator .

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 quantum de 20 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. Condițiile de valabilitate pe care trebuie să le îndeplinească ofertele.

- 4.1. Ofertantul are obligația de a elabora oferta în conformitate cu prevederile documentației de atribuire.
- 4.2. Ofertele se redactează în limba română.
- 4.3. 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.
- 4.4. 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.
- 4.5. Pe plicul interior, care conține oferta propriu-zisă, se înscrie numele sau denumirea ofertantului, precum și domiciliul sau sediul social al acestuia, după caz.
- 4.6. Oferta va fi depusă într-un singur exemplar semnat de către ofertant.
- 4.7. Fiecare participant poate depune doar o singură ofertă.
- 4.8. Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conținutului, pe o perioadă de 90 de zile de la data depunerii acesteia.
- 4.9. Persoana interesată are obligația de a depune oferta la adresa și până la data-limită pentru depunere, stabilită în anunțul procedurii de licitație.
- 4.10. Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forța majoră, cad în sarcina persoanei interesate.
- 4.11. 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.
- 4.12. 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.
- 4.13. Deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea procesului-verbal prevăzut la punctul 4.15, de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanți.
- 4.14. Sunt considerate oferte valabile ofertele care îndeplinesc criteriul/criteriile de valabilitate prevăzute în caietul de sarcini al licitației.
- 4.15. 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.
- 4.16. În baza procesului-verbal care îndeplinește condițiile prevăzute la punctul 4.15, comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite UAT Comuna Soimus.
- 4.17. 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.
- 4.18. 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 4.1 – 4.13.

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 13.12 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.

B. 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

VI. Condiții de transparență

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

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

6.3. UAT Comuna Soimus are obligația de a pune la dispoziția persoanelor interesate documentația de atribuire conform pct.6.2., contra cost, cu condiția achitării taxei prevăzută în caietul de sarcini la pct.2.3.6.

6.4. În cazul prevăzut la pct.6.2. 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.

6.5. Persoana interesată are obligația de a depune diligențele necesare, astfel încât respectarea de către UAT Comuna Soimus a perioadei prevăzute pct.6.4. 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.

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

6.7. 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.

6.8. 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.

6.9. Fără a aduce atingere prevederilor pct.6.7, 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.

6.10. 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.6.9, 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.

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

VII. Reguli privind oferta

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

7.2. Ofertele se redactează în limba română.

7.3. 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.

7.4. Pe plicul exterior se va indica obiectul licitației pentru care este depus 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.

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

7.6. Oferta va fi depusă într-un singur exemplar semnat de către ofertant.

7.7. Fiecare participant poate depune doar o singură ofertă.

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

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

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

7.11. 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.

7.12. 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.

7.13. Deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea procesului-verbal prevăzut la punctul 7.15, de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanți.

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

7.15. 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.

7.16. În baza procesului-verbal care îndeplinește condițiile prevăzute la punctul 7.15, comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite UAT Comuna Soimus.

7.17. 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.

7.18. 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 7.1 – 7.13.

VIII. Protecția datelor

8.1. 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.

IX. Comisia de evaluare

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

9.2. 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.

9.3. Fiecăruia dintre membrii comisiei i se poate desemna un supleant.

9.4. Președintele comisiei de evaluare și secretarul acesteia sunt numiți prin actul administrativ prevăzut la punctul 9.1., din rândul membrilor acesteia.

X. Condițiile de participare la licitație

10.1. 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.

10.2. 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 câștigătoare la licitație.

XI. Criterii de atribuire a contractului de vânzare

11.1. Criteriile de atribuire al contractului de vânzare sunt următoarele:

a. **Cel mai mare nivel al ofertei** – ponderea criteriului **40%**. (oferta financiara)

b. **Capacitatea economico – financiară** - ponderea criteriului **40%**. (bilant contabil/declaratie pe propria raspundere / cupon de pensie/ adeverinta de venit (dupa caz), din care sa reiasa faptul ca in cazul atribuirii contractului dispune de resursele necesare achitarii contractului de vanzare).

c. **Protectia mediului inconjurator** – ponderea criteriului **20%**. (dovada platii serviciilor de salubritate pentru persoanele juridice si fizice);

d. **Conditii specifice impuse de natura bunului vandut** – ponderea criteriului **0%**.

11.2. Algoritm de calcul pentru criteriile de atribuire mentionate, este urmatorul:

- Pentru criteriul de atribuire prevazut la pct.a) punctajul P (n) se acorda astfel:

1) Pentru cel mai mare nivel al ofertei se acorda punctajul maxim alocat de 40 puncte;

2) Pentru celelalte oferte depuse punctajul P (n) se calculeaza proportional astfel:

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

Nota: (nivel n este oferta acordata de ofertantul x ; nivel maxim ofertat este oferta cea mai mare acordata de ofertanti).

- Pentru criteriul de atribuire prevazut la pct.b) punctajul D (m) se acorda astfel:

1) Pentru cel mai mare nivel al disponibilitatilor banesti, se acorda punctajul maxim de 40 puncte;

2) Pentru celelalte oferte depuse punctajul D (m) se calculeaza proportional astfel:

$$D(m) = (\text{nivelul } m / \text{nivelul cel mai mare}) \times 40.$$

Nota: (nivelul m este suma declarata disponibila a ofertantului; nivelul cel mai mare este suma cea mai mare disponibila declarata de ofertanti)

Pentru criteriul de atribuire prevazut la pct. c) punctajul se acorda astfel: daca ofertantul prezinta dovada stabilita pentru protectia mediului se acorda 20 puncte . Daca ofertantul nu prezinta dovada privind protectia mediului, se acorda 0 puncte.

XII. Documente obligatorii

12.1. 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 Comertului (dacă este cazul);
- declarație din care să rezulte că nu se afla în situația în care a fost desemnată castigatorie 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 castigatorie la licitație.
- documente care atestă capacitatea economico-financiară a ofertantului (bilanț contabil/declarație pe propria răspundere / cupon de pensie/ adeverință de venit (după caz), din care să reiasă faptul că în cazul atribuirii contractului dispune de resursele necesare achitării contractului);
- dovada plății serviciilor de salubritate pentru persoanele juridice și fizice.

XIII. Determinarea ofertei castigatorie

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

13.2. 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.

13.3. 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.

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

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

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

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

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

13.9. 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.

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

13.11. UAT Comuna Soimus 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.

13.12. 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.

13.13. În cadrul comunicării prevăzute la pct.13.12 UAT Comuna Soimus are obligația de a informa ofertantul/ofertanții câștigător/câștigători cu privire la acceptarea ofertei/ofertelor prezentate.

13.14. În cadrul comunicării prevăzute la pct.13.12 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.

13.15. UAT Comuna Soimus poate sa încheie contractul numai după implinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data realizării comunicării prevăzute la pct.13.12.

XIV. Anularea procedurii de licitație

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

14.2. În sensul prevederilor alin. 14.1, 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 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;

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

14.4. 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.

XV. Încheierea 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.

XVI. Procedura de contestare a licitației

16.1. După desfășurarea licitației publice, ofertantii pot formula contestație cu privire la organizarea și desfășurarea licitației, care se depune la registratura Primăriei în termen de 3 zile lucrătoare de la data primirii comunicării cu privire la deciziile referitoare la atribuirea contractului.

16.2. În termen de maxim 5 zile lucrătoare de la depunerea contestației, prin Dispoziție a Primarului, se numește comisia de soluționare a contestației care va avea în componență 3-5 membri.

Din comisia de soluționare a contestațiilor nu pot face parte reprezentanții numiți în comisia de evaluare.

16.3. 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.

16.4. 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 la alin.(1) 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 contestația, 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 administrative.”

XVII. Taxe instituite în vederea organizării și desfășurării licitației

17.1. Se stabilește o taxă în cuantum de 20 lei pentru punerea la dispoziția persoanelor interesate a documentației de atribuire..

17.2. În vederea participării la licitație a persoanelor interesate se stabilește **Garanția de participare** este în cuantum de 719 lei, reprezentând 5% din pretul minim de pornire a licitației. Garanția se achită prin Ordin de plată, în contul nr. RO68TREZ3665006XXX002138, deschis la trezoreria Deva, sau prin numerar depus la casieria instituției.

C FORMULARE SI MODELE DE DECLARATII

OPERATOR ECONOMIC/
PERSOANA FIZICA

.....
(denumirea/numele)

SCRISOARE DE ÎNAINȚARE

Către
(denumirea autorității contractante și adresa completă)

Ca urmare a anunțului de participare cu nr din, privind aplicarea procedurii de vânzare a imobilului, (denumirea/numele ofertantului) vă transmitem alăturat următoarele:

1. Documentele (seria/numărul, emitentul) privind taxa și garanția pentru participare, în cuantumul și în forma stabilite de dumneavoastră prin documentația de atribuire;
2. coletul sigilat și marcat în mod vizibil, conținând, în original:
 - a) oferta;
 - b) documentele care însoțesc oferta.

Avem speranța că oferta noastră este corespunzătoare și va satisface cerințele.

Data completării

Cu stimă,
PF/Operator economic,
(semnătură autorizată)

Notă!: Prezentul formular constituie un model orientativ care se va putea completa ulterior în funcție de anumite cerințe specifice

Informatii Generale

OFERTANTUL _____ (denumirea/numele)

INFORMAȚII GENERALE

1. Denumirea/numele: _____
2. Codul fiscal: _____
3. Adresa domiciliu/sediu central: _____
4. Telefon/fax: _____
5. E-mail: _____
6. Certificatul de înmatriculare/înregistrare _____ (numarul, data si locul de înmatriculare/înregistrare)
7. Obiectul de activitate, pe domenii: _____ (în conformitate cu prevederile din statutul propriu)
8. Birourile filialelor/sucursalelor locale, dacă este cazul: _____

(adrese complete, telefon/fax, certificate de inmatriculare/inregistrare)

Ofertantul,

(semnatura autorizată)

Notă! Prezentul formular constituie un model orientativ care se va putea completa ulterior în funcție de anumite cerințe specific

PERSOANA FIZICA/JURIDICA

_____ (denumirea)

FORMULAR DE OFERTĂ FINANCIARĂ

Către,

.....
1. Examinând documentația de atribuire, subsemnatul _____ reprezentant legal / împuternicit, al ofertantului _____ (denumirea/numele ofertantului), ne oferim ca, în conformitate cu prevederile și cerințele cuprinse în documentația mai sus menționată, să oferim suma de _____ lei, adică pentru suprafața de teren _____ suma totală este _____ (se va introduce denumirea și locația teren/construcție pentru care se ofertează).

2. Ne angajăm să menținem această ofertă valabilă până la încheierea contractului de vânzare – cumpărare, și ea va rămâne obligatorie pentru noi și poate fi acceptată oricând înainte de expirarea perioadei de valabilitate.

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

Data întocmirii

Nume, prenume.....

Semnătura

Funcție.....

Notă!: Prezentul formular constituie un model orientativ care se va putea completa ulterior în funcție de anumite cerințe specifice

PERSOANA FIZICA/JURIDICA

(denumirea/numele)

DECLARAȚIE
PRIVIND CALITATEA DE PARTICIPANT LA PROCEDURĂ

1. Subsemnatul, reprezentant împuternicit al
(denumirea operatorului economic), declar pe propria răspundere, sub sancțiunile aplicate faptei de fals în declarații că, la procedura pentru vânzarea terenului/construcției..... (identificarea (se menționează procedura), având ca obiect..... (denumirea autorității contractante), particip și depun ofertă:
la data de(zi/lună/an), organizată de
bunului imobil), la data de(denumirea autorității contractante), particip și depun ofertă:
- nume propriu;
 ca asociat în cadrul asociației;
(Se bifează opțiunea corespunzătoare)
2. Subsemnatul declar că voi informa imediat autoritatea contractantă dacă vor interveni modificări în prezenta declarație la orice punct pe parcursul derulării procedurii de licitație în vederea vânzării terenului/ construcției în suprafața de.....
3. De asemenea, declar că informațiile furnizate sunt complete și corecte în fiecare detaliu și înțeleg că autoritatea contractantă are dreptul de a solicita, în scopul verificării și confirmării declarațiilor, situațiilor și documentelor care însoțesc oferta, orice informații suplimentare în scopul verificării datelor din prezenta declarație.
4. Mă oblig ca taxele ocazionate de autentificarea contractului de vânzare-cumpărare la notar și efectuarea operațiunilor de publicitate imobiliară sa fie suportate de către mine în calitate de cumpărător.
5. Mă oblig ca, cheltuielile ocazionate de documentatia cadastrală și întocmirea raportului de evaluare a imobilului, sa fie suportate de mine în calitate de cumparator, fără a fi deduse din pretul de vânzare al imobilului.
6. Subsemnatul autorizez prin prezenta orice instituție, societate comercială, bancă, alte persoane juridice să furnizeze informații reprezentanților autorizați ai..... (denumirea și adresa autorității contractante) cu privire la orice aspect tehnic și financiar în legătură cu activitatea noastră.

PERSOANA FIZICA/JURIDICA

.....
(semnătură autorizată)

Notă!: Prezenta formular constituie un model orientativ care se va putea completa ulterior în funcție de anumite cerințe specifice

DECLARAȚIE privind situația personală a operatorului economic

Operator Economic

.....
(denumirea)

DECLARAȚIE

Subsemnatul, reprezentant împuternicit al (denumirea operatorului economic) în calitate de ofertant/ofertant asociat, declar pe propria răspundere, sub sancțiunea excluderii din procedura de licitație și sub sancțiunile aplicabile faptei de fals în acte publice, că 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.

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

Subsemnatul, reprezentant împuternicit al (denumirea operatorului economic), în calitate de candidat/ofertant, la procedura de (se menționează procedura) pentru încheierea contractului de vânzare-cumpărare având ca obiect, la data de (zi/luna/an), organizată de (denumirea autorității contractante), declar pe propria răspundere că:

- nu sunt în stare de faliment ori lichidare, afacerile mele nu sunt conduse de un administrator judiciar sau activitățile mele comerciale nu sunt suspendate ;
- 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 sau în țara în care sunt stabilit până la data solicitată;
- nu am fost condamnat, în ultimii 3 ani, prin hotărârea definitivă a unei instanțe judecătorești, pentru o faptă care a adus atingere eticii profesionale sau pentru comiterea unei greșeli în materie profesională.

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

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

Data completării

Operator economic,
.....
(semnătură autorizată)

Notă!: Presentul formular constituie un model orientativ care se va putea completa ulterior în funcție de anumite cerințe specifice