



CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI BALC

HOTĂRÂREA NR. 75

din 08 septembrie 2025

- privind vânzarea prin licitație publică a imobilului situat în intravilanul localității Balc, înscris în C.F. nr.62365 Balc, nr.cadastral 62365, proprietate privată a comunei Balc, compus din teren – 5.981 mp, conform precizărilor din caietul de sarcini, în conformitate cu Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare

Având în vedere

- referatul de aprobare nr.5110 din 04.09.2025 întocmit de dl. Sabău Sorin – Ionuț - primarul comunei, în calitatea sa de inițiator;
- raportul de specialitate nr. 5111 din 04.09.2025 întocmit de d-na Valocic Ramona – Carmen – secretar general al comunei,

- Raportul de evaluare întocmit de d-na Gozman Pop Cristina evaluator – prin evaluator autorizat Purcar Cristina – Mariana, membru titular ANEVAR, înregistrat la Primăria Comunei Balc sub nr.5090 din 03.09.2025 privind stabilirea valorii de piață a imobilului înscris în CF nr. 62365 Balc, nr. cadastral 62365, compus din teren – 5.981 mp.

- Extrasul de carte funciară nr 62365 Balc;
- Hotărârea Consiliului Local nr.52/12.06.2025 privind aprobarea Regulamentului pentru vânzarea bunurilor imobile aflate în domeniul privat al comunei Balc;

Văzând avizele favorabile date de către Comisiile de specialitate din cadrul Consiliului Local al Comunei Balc,

În temeiul art. 129 alin. (2) lit. „c” și alin. (6) lit.„b”, art. 297 alin. (1) lit.„c”, art. 363, art. 139 alin. (1), alin. (3) lit.„g” și art. 196 alin. (1) lit.„a” din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

Consiliul Local al Comunei Balc, județul Bihor

HOTĂRĂȘTE :

Art.1 Se aprobă vânzarea prin licitație publică a imobilului înscris în CF nr. 62365 Balc, nr. cadastral 62365, compus din teren – 5.981 mp, proprietate privată a comunei Balc, prețul de pornire fiind de 182.032 lei, stabilit în raportul de evaluare.

Art.2 Se aprobă studiul de oportunitate pentru vânzarea prin licitație publică a imobilului situat în intravilanul localității Balc, înscris în C.F. nr.62365 Balc, nr.cadastral 62365, proprietate privată a comunei Balc, compus din teren – 5.981 mp, conform anexei nr. 1, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.3 Se aprobă documentația de atribuire pentru vânzarea prin licitație publică a imobilului situat în intravilanul localității Balc, înscris în C.F. nr.62365 Balc, nr.cadastral 62365, proprietate privată a comunei Balc, compus din teren – 5.981 mp, conform anexei nr. 2, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.4 Se aprobă caietul de sarcini pentru vânzarea prin licitație publică a imobilului situat în intravilanul localității Balc, înscris în C.F. nr.62365 Balc, nr.cadastral 62365, proprietate privată a comunei Balc, compus din teren – 5.981 mp, conform anexei nr. 3, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.5 Se aprobă Formularele model propuse pentru ofertanți, conform Anexei nr.4 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

- Art.6** Se aprobă Contractul de vânzare al imobilului situat în intravilanul localității Balc, înscris în C.F. nr.62365 Balc, nr.cadastral 62365, proprietate privată a comunei Balc, compus din teren – 5.981 mp, conform Anexei nr. 5 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.
- Art.7** Se însușește raportul de evaluare întocmit de d-na Gozman Pop Cristina evaluator – prin evaluator autorizat Purcar Cristina – Mariana, membru titular ANEVAR, înregistrat la Primăria Comunei Balc sub nr.5090 din 03.09.2025 privind stabilirea valorii de piață a imobilului înscris în CF nr. 62365 Balc, nr. cadastral 62365, compus din teren – 5.981mp, proprietate privată a comunei Balc, conform anexei nr. 6, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.
- Art.8** Începând cu data prezentei, se abrogă Hotărârea Consiliului Local Balc nr.64/29.07.2025 privind însușirea, aprobarea documentației de evaluare și aprobarea vânzării imobilului situat în intravilanul localității Balc, înscris în C.F. nr.62365 Balc, nr.cadastral 62365, proprietate privată a comunei Balc, compus din teren – 5.981 mp.
- Art.9** Cu ducerea la îndeplinire a prezentei se încredințează primarul comunei și Compartimentul finanțe – contabilitate, impozite și taxe.
- Art.10** Prezenta hotărâre se comunică:
Instituției Prefectului - Județul Bihor;
Primarului comunei Balc;
pentru afișare;
la dosar.

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Sergiu – Gheorghiță SILAGHI**



**CONTRASEMNEAZĂ
Secretar General,
Ramona – Carmen VALOCIC**

Total consilieri locali : 13
Prezenți : 12
Pentru : 12
Împotrivă: -
Abțineri:-

ROMÂNIA
JUDEȚUL BIHOR
COMUNA BALC

E-mail: contact@comunabalc.ro

Loc. Balc, str Petőfi Sándor, nr. 48, jud. Bihor, Telefon 0259-362332 / Fax 0259-326330



STUDIU DE OPORTUNITATE

privind vânzarea imobilului situat în intravilanul localității Balc înscris în CF 62365 Balc, nr. cadastral 62365, proprietate privată a comunei Balc, compus din teren – 5.981 mp

Date generale-premisele studiului de oportunitate

Potrivit art. 129 alin. (2) lit c), alin (6) lit b), din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57 din 2019 privind Codul Administrativ, Consiliul local hotărăște cu privire la vânzarea bunurilor ce fac parte din domeniul privat al comunei.

Scopul elaborării studiului de oportunitate

Prezentare generala

Strategia de dezvoltare economico-socială locală, prin valorificarea resurselor existente, furnizează comunei Balc stabilitate și extindere economică solidă.

Primăria împreună cu Consiliul Local al comunei Balc intenționează să vândă imobilul înscris în CF nr. 62365 Balc, nr. cad 62365, proprietatea privată a Comunei Balc, compus din teren – 5.981 mp, prin organizarea unei proceduri de licitație publică.

Elemente juridice, tehnice și economice privind bunul imobil

Elemente juridice

➤ Denumirea și categoria din care face parte:

Imobil (teren) situat în comuna Balc, localitatea Balc, județul Bihor

Imobilul care se propune pentru vânzare aparține domeniului privat al comunei Balc.

➤ Persoana juridică care îl administrează:

Imobilul care se propune a fi vândut se află în administrarea directă a Consiliului Local al comunei Balc.

➤ Titlul juridic în baza căruia este deținut:

Imobilul aparține domeniului privat al comunei Balc, în administrarea directă a Consiliului Local al comunei Balc conform:

– Extras Carte Funciara de informare nr. 62365.

➤ Situația juridică actuală: în prezent, imobilul propus pentru a fi vândut face parte din domeniul privat al comunei Balc.

➤ Sarcini de care este grevat: imobilul este liber de sarcini.

Elemente tehnice

Imobil (teren) situat în comuna Balc, localitatea Balc, județul Bihor

Imobilul situat în intravilanul localității Balc, comuna Balc, în suprafață de 5981 mp, înscris în CF nr. 62365 Balc, nr cad 62365.

➤ Adresa: localitatea Balc, comuna Balc, intravilan – județul Bihor.

➤ Vecinătăți:

- în zonă: clădiri rezidențiale
- mijloace de transport: da
- tipul zonei: mixtă (rezidențial, comercial)
- calea principală de acces : drum asfaltat cu 1 bandă de circulație pe sens

- rețele edilitare : neracordat la rețelele publice, energia electrica și apa sunt în apropierea imobilului.

➤ Plan de încadrare în zonă: planul de încadrare în zonă al imobilului care se scoate la licitație în vederea vânzării este anexat la prezentul studiu de oportunitate.

➤ Date și condiții urbanistice:

Imobilul este situat în intravilanul comunei Balc, județul Bihor.

Zona în care este situat terenul este considerată o zonă preponderent rezidențial.

➤ Elemente economice

Motivele de ordin economic, financiar, social și de mediu care justifică vânzarea:

Motivele de ordin tehnic, economic, financiar, social și de mediu care justifică vânzarea terenului sunt:

- valorificarea resurselor existente în scopul realizării unei extinderi economice a comunei Balc;
- dezvoltarea investițiilor locale;
- asigurarea unei sustenabilități și a unei dezvoltări durabile;
- atragerea de alte investiții;
- atragerea atât la bugetul local al comunei Balc cât și la bugetul consiliului județean de venituri.

<u>Prețul de pornire și date referitoare la procedura de vânzare</u>

Prețul de pornire la licitație stabilit cu privire la imobil prin raportul de evaluare este de 182.032 RON. TVA-ul se plătește conform reglementărilor fiscale în vigoare la data efectuării operațiunii.

Modalitatea de organizare a licitației : Tipul de licitație va fi **licitație publică**.

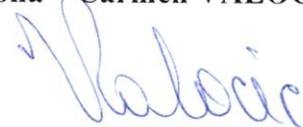
Date referitoare la procedura de vânzare:

- anunțul de licitație se va trimite spre publicare cu cel puțin 20 de zile calendaristice înainte de data limită pentru depunerea ofertelor
- orice persoana interesata poate sa solicite documentatia de atribuire pe suport hartie sau electronic. Dacă solicită documentația pe suport hârtie, va trebui să achite la casieria comunei Balc suma de 100 lei;
- orice persoana are dreptul să solicite clarificari privind documentatia de atribuire, organizatorul vanzarii va raspunde acestor solicitari de clarificari intr-o perioada ce nu trebuie sa depaseasca 5 zile lucratoare de la data solicitarii clarificarii;
- modificarile intervenite in documentatia de licitatie, ulterior publicari anuntului de vanzare, vor fi comunicate tuturor celor care au solicitat documentatia, cu min 3 zile lucratoare inainte de ziua stabilita pentru licitatie;
- ofertanții vor respecta documentația de atribuire aferentă procedurii de vânzare;
- taxa de participare la licitație este de 500 lei si se achita cu cel putin cu 2 zile lucrătoare înainte de termenul limită de depunere a ofertelor;
- garanția de participare ce va fi depusă în vederea participării la licitația publică va fi în valoare de 3% din prețul de pornire la licitație stabilit prin raportul de evaluare.
- contractul de vanzare se incheie intr-un termen de 20 de zile calendaristice de la data adjudecarii;
- taxele notariale și celelalte cheltuieli ocazionate cu vânzarea clădirii se vor suporta conform prevederilor legale în vigoare.

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Sergiu – Gheorghiță SILAGHI**



**SECRETAR GENERAL,
Ramona – Carmen VALOCIC**





DOCUMENTAȚIE DE ATRIBUIRE

afărentă procedurii de vânzare, prin licitație publică,
a imobilului situat în intravilanul localității Balce înscris în CF 62365 Balce, nr. cadastral
62365, proprietate privată a comunei Balce, compus din teren – 5.981 mp

CUPRINS

- I. CAIETUL DE SARCINI
- II. FIȘA DE DATE A PROCEDURII
- III. CONTRACT DE VÂNZARE-CUMPĂRARE - MODEL
- IV. FORMULARE ȘI MODELE DE DOCUMENTE

II . FIȘA DE DATE A PROCEDURII

PRIVIND VÂNZAREA

prin licitație publică a imobilului situat în intravilanul localității Balc, înscris în CF 62365 Balc, nr. cadastral 62365, proprietate privată a comunei Balc, compus din teren – 5.981 mp



A. INFORMAȚII GENERALE PRIVIND VÂNZĂTORUL

Vânzător:

COMUNA BALC

Loc. Balc, str. Petofi Sandor, nr. 48, jud. Bihor

E-mail: contact@comunabalc.ro

Tel: 0259/326332

e-mail: contact@comunabalc.ro

Procurarea documentației de atribuire

Documentația de atribuire se poate obține la cerere de la sediul instituției contra cost – 500 lei sau se poate descărca gratuit de pe site-ul oficial al Primăriei Comunei Balc - www.comunabalc.ro

B. INSTRUCȚIUNI PRIVIND ORGANIZAREA ȘI DESFĂȘURAREA PROCEDURII DE VÂNZARE

În data și ora stabilită în anunțul privind demararea procedurii de licitație pentru deschiderea ofertelor, la sediul Primăriei Comunei Balc vor fi prezenți membrii Comisiei de evaluare.

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

Plicurile sigilate se predau Comisiei de evaluare la data fixată pentru deschiderea lor, prevăzută în anunțul de licitație. În partea introductivă a procesului verbal se va consemna faptul că plicurile cu ofertele prezentate au fost sau nu intacte, în sensul că plicul prezintă deteriorări sau partea lipită a acestuia a fost afectată/nu a fost afectată prin dezlipire sau altă modalitate de deschidere.

Deschiderea plicurilor exterioare se face în situația în care sunt depuse minim două oferte – plicuri intacte pe imobil.

După deschiderea plicurilor exterioare în ședința publică, Comisia de evaluare descalifică ofertele care nu conțin totalitatea documentelor și a datelor prevăzute în documentația de atribuire sau care nu sunt redactate în limba română.

Pentru continuarea desfășurării procedurii de licitație este necesar ca după deschiderea plicurilor exterioare, să avem cel puțin două oferte valabile.

În cazul în care, în urma publicării anunțului de licitație nu au fost depuse cel puțin două oferte pentru imobil sau după deschiderea plicurilor nu sunt două oferte valabile pentru imobil, autoritatea contractantă este obligată să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitație.

Sunt considerate oferte valabile și se califică ofertele care îndeplinesc toate criteriile de valabilitate prevăzute în Caietul de sarcini.

După analizarea conținutului plicului exterior, pe baza criteriilor de valabilitate, secretarul comisiei de evaluare va întocmi un proces verbal în care se menționează ofertele valabile, precum și ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate și motivele excluderii acestora din urmă de la procedura de licitație. Pe baza evaluării ofertelor și a stabilirii clasamentului ofertanților pentru fiecare bun imobil în parte, secretarul Comisiei de evaluare a ofertelor finalizează procesul-verbal al licitației care trebuie semnat de toți membrii Comisiei și de către ofertanții prezenți. În cazul în care vreun membru sau ofertant refuză să semneze, secretarul Comisiei menționează în locul semnăturii respectivei personane, cuvântul „refuză”. Persoana în cauză își poate motiva în scris refuzul de a semna. În cadrul procesului-verbal al licitației este consemnat refuzul semnării, precum și orice altă observație a acesteia.

Refuzul de a semna procesul-verbal al licitației de către vreunul dintre ofertanți nu afectează valabilitatea acestuia.

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

Autoritatea contractantă va încheia contractul cu ofertantul a cărui ofertă a fost stabilită ca fiind câștigătoare.

Autoritatea contractantă va informa ofertanții despre deciziile referitoare la atribuirea contractului, în scris, cu confirmare de primire, în termen de 3 zile lucrătoare de la emiterea acestora.

În cadrul comunicării autoritatea contractantă:

- va informa ofertantul câștigător cu privire la acceptarea ofertei prezentate.
- va informa ofertanții care au fost respinși sau a căror ofertă nu a fost declarată câștigătoare asupra motivelor ce au stat la baza deciziei respective.

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

C. INSTRUCȚIUNI PRIVIND MODUL DE UTILIZARE A CĂILOR DE ATAC

În termen de 3 zile lucrătoare de la primirea comunicării deciziei referitoare la excluderea ofertei, respectiv în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea comunicării deciziei referitoare la atribuirea contractului, ofertanții pot face contestații în scris împotriva modului în care au fost respectate dispozițiile legale care reglementează procedura de vânzare a bunurilor proprietate privată a unităților administrativ - teritoriale prin licitație publică.

Contestațiile se vor depune la sediul UAT – Comuna Balc, cu sediul administrativ în str. Petőfi Sándor, nr. 48, jud. Bihor.

Comisia de soluționare a contestațiilor va fi numită prin dispoziție a primarului și va analiza și soluționa contestațiile în termen de 5 zile lucrătoare de la data înregistrării acestora.

Soluționarea litigiilor apărute în legătură cu atribuirea contractului de vânzare - cumpărare se realizează potrivit prevederilor legislației privind contenciosul administrativ.

D. INSTRUCȚIUNI PRIVIND MODUL DE ELABORARE ȘI PREZENTARE A OFERTELOR

Ofertantul are obligația de a elabora oferta în conformitate cu prevederile documentației de atribuire. Ofertele se redactează în limba română și se depun, la sediul autorității contractante din str. Petőfi Sándor, nr. 48, judet Bihor, în 2 plicuri sigilate: 1 plic exterior și 1 plic interior sigilat în interiorul plicului exterior, care se înregistrează de autoritatea contractantă, în ordinea primirii lor, precizându-se data și ora.

Fiecare exemplar al ofertei trebuie să fie semnat de către ofertant.

Fiecare participant poate să depună o singură ofertă (plicul interior).

Perioada de valabilitate a ofertei: până la finalizarea procedurii de atribuire a imobilului.

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

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

Ofertele depuse la o altă adresă a autorității contractante decât cea stabilită sau după expirarea datei - limită pentru depunere vor fi returnate ofertanților fără a fi deschise.

I. PE PLICUL EXTERIOR se va indica obiectul licitației pentru care este depusă oferta, respectiv:

"LICITAȚIE PUBLICĂ A IMOBILULUI SITUAT ÎN INTRAVILANUL LOCALITĂȚII BALC ÎNSCRIS ÎN CF 62365 BALC, NR. CADASTRAL 62365, PROPRIETATE PRIVATĂ A COMUNEI BALC, COMPUS DIN TEREN – 5.981 MP"

Denumire / Nume prenume ofertant: _____

Sediu / Adresă ofertant, tel. _____

• A NU SE DESCHIDE PÂNĂ LA DATA DE 15 OCTOMBRIE 2025, ORA 12:00.

Plicul exterior va conține următoarele documente:



1. **Fișa cu informații privind ofertantul (Formularul nr. 1)**
2. **Declarație de participare (Formularul nr. 2)**

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

3. **Acte doveditoare privind calitățile și capacitățile ofertanților:**

3.1. PENTRU PERSOANE JURIDICE

- 3.1.1. **certificat constatator de la Oficiul Registrului Comerțului** – în original, din care să rezulte următoarele:

- ofertantul nu este în stare de insolvență, faliment sau lichidare;
- ofertantul nu are activitatea suspendată voluntar sau ca urmare a retragerii dreptului de a desfășura activități economice;
- sediul social;
- administratorul ofertantului.

- 3.1.2. **certificat de atestare fiscală privind plata obligațiilor datorate bugetului statului**, din care să reiasă că ofertantul nu are datorii;

- 3.1.3. **certificat de atestare fiscală privind plata obligațiilor datorate bugetul local**,

din care să reiasă că ofertantul nu are datorii, eliberat de Direcția Economică din cadrul primăriei în a căror rază teritorială ofertantul are sediul social/ domiciliul, precum și de la Primăria Balc – în cazul în care ofertantul deține în proprietate bunuri impozabile în Comuna Balc, valabil la data deschiderii ofertelor;

- 3.1.4. **împuternicire / procură pentru participare la licitație – original**,

dacă persoana care participă la licitație este alta decât administratorul ofertantului/ofertantul,

- 3.1.5. **Cartea de identitate a persoanei care participă la licitație,**

- 3.1.6. **Certificatul de Înregistrare de la Oficiul Registrului Comerțului - xerox copie;**

- 3.1.7. **Dovada achitării garanției de participare – ordin de plată;**

- 3.1.8. **Dovada taxei de participare – ordin de plată;**

3.2. PENTRU PERSOANE FIZICE

- 3.2.1. **Cartea de identitate a persoanei care participă la licitație,**

- 3.2.2. **certificat de atestare fiscală privind plata obligațiilor datorate bugetului statului**, din care să reiasă că ofertantul nu are datorii;

- 3.2.3. **certificat de atestare fiscală privind plata obligațiilor datorate bugetul local**,

din care să reiasă că ofertantul nu are datorii, eliberat de Direcția Economică din cadrul primăriei în a căror rază teritorială ofertantul are domiciliul, precum și de la Primăria Balc – în cazul în care ofertantul deține în proprietate bunuri impozabile în Comuna Balc, valabil la data deschiderii ofertelor;

- 3.2.4. **Dovada achitării garanției de participare – chitanță / ordin de plată;**

- 3.2.5. **Dovada taxei de participare – chitanță / ordin de plată;**

II. PE PLICUL INTERIOR se înscriu *numele sau denumirea ofertantului*, precum și *domiciliul sau sediul social al acestuia*, după caz și va conține oferta propriu-zisă: **Formularul de ofertă financiară semnat de ofertant**, fără îngroșări, ștersături sau modificări; Pe plicul interior se va scrie adresa terenului pentru care se ofertează.

OFERTA FINANCIARĂ la licitația cu plic închis din data de 15 OCTOMBRIE 2025, pentru
"LICITAȚIE PUBLICĂ A IMOBILULUI SITUAT ÎN INTRAVILANUL LOCALITĂȚII
BALC, ÎNSCRIS ÎN CF 62365 BALC, NR. CADASTRAL 62365, PROPRIETATE PRIVATĂ A
COMUNEI BALC, COMPUS DIN TEREN – 5.981 MP" situat pe str. _____,
în suprafață de _____ mp, având nr. cadastral _____.

Denumire ofertant: _____

Mențiune: „A NU SE DESCHIDE ÎNAINTE DE DATA –15 Octombrie 2025, ora 12:00”

Plicul exterior conținând documentele de calificare și plicul interior, se va sigila și se va depune la sediul autorității contractante în termenul stabilit pentru depunerea ofertelor.

Taxa de participare la licitație este în sumă de 500 Lei

Taxa de participare reprezintă suma pe care un potențial ofertant trebuie să o achite pentru a putea participa la calificare și ofertare.

Această taxă reprezintă un venit al organizatorului și nu se mai restituie ofertanților sau potențialilor ofertanți (care au achitat taxa, dar nu au depus documentele de calificare, au participat sau nu prin împuternicit la licitație, au câștigat sau nu licitația).

Taxa de participare se achită în numerar la casieria Primăriei Comunei Balc sau în contul RO54 TREZ 0822 1360 250X XXXX deschis la Trezoreria Marghita, titular de cont UAT - Comuna Balc, cod fiscal 5431683, cu 2 zile lucrătoare înainte de termenul limită de depunere a ofertelor.

Garanția de participare la licitație este consemnată valoric la Cap. F și se achită pentru imobilul care se dorește a se cumpăra.

Garanția de participare reprezintă o garanție pentru organizator în ceea ce privește respectarea prevederilor Caietului de sarcini și a procedurii de atribuire pe perioada de derulare a procedurii de licitație până la semnarea contractului de vânzare - cumpărare.

Pentru a fi siguri că suma reprezentând garanția de participare, respectiv taxa de participare (dacă se achită prin virament bancar) se regăsesc în contul autorității contractante la data și ora desfășurării licitației, recomandăm virarea cu cel puțin 2 (două) zile lucrătoare înainte de data organizării licitației. Contul în care se depune garanția este – RO48 TREZ 0825 006X XX00 0512 deschis la Trezoreria Marghita, titular de cont UAT - Comuna Balc, cod fiscal 5431683.

E. ORGANIZAREA ȘI DESFĂȘURAREA PROCEDURII DE LICITAȚIE

Anunțul privind demararea procedurii de licitație se va publica în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, într-un cotidian de circulație națională și într-unul de circulație locală, precum și pe site-ul Comunei Balc www.comunabalc.ro. Anunțul de licitație se va trimite spre publicare cu cel puțin 20 de zile calendaristice înainte de data limită pentru depunerea ofertelor.

Termenul limită de depunere a ofertelor este 14 Octombrie, ora 16:00, la sediul Primăriei Comunei Balc.

Ședința publică de licitație se va desfășura în data de 15 Octombrie, ora 12:00, în Primăria Comunei Balc.

F. INFORMAȚII PRIVIND CRITERIILE DE ATRIBUIRE PENTRU STABILIREA OFERTEI CÂȘTIGĂTOARE

Criteriul de atribuire a contractului de vânzare - cumpărare este cel mai mare preț ofertat.

Nr. crt.	Descrierea imobilului	Suprafață	Amplasament	Preț de piață - Lei -	Garanția de participare la licitație -Lei-
1.	CF nr. 62365 Balc, nr cadastral 62365	5981 mp	Localitatea Balc	182.032	5.460,96

În cazul în care există același nivel al ofertei financiare cu prețul cel mai mare, departajarea acestora se va face prin **reofertare cu plic închis**, pornind de la nivelul cel mai ridicat al prețului oferit în plicurile interioare.

Reofertarea se face prin completarea unui nou formular de reofertare – Formular nr. 4 și se transmite în timpul ședinței de licitație (max.15 min. de la solicitare re-ofertare), de către ofertanții ce se află la egalitate, prin e-mail, sms sau WhatsApp.

În situația în care ofertantul care nu participă la ședința de licitație, nu răspunde la telefon se consideră că acesta nu dorește să reoferteze.

G. INFORMAȚII REFERITOARE LA CLAUZELE CONTRACTUALE OBLIGATORII

Contractul de vânzare - cumpărare va cuprinde următoarele clauze obligatorii:

- ▶ părțile contractante;
- ▶ obiectul contractului de vânzare - cumpărare;
- ▶ modalitățile de plată a prețului de vânzare rezultat în urma licitației, precum și a cheltuielilor ocazionate de încheierea contractului de vânzare - cumpărare în formă autentică;
- ▶ data de la care operează transmiterea dreptului de proprietate;
- ▶ obligații ale cumpărătorului, dacă este cazul.

H. FORMULARE ȘI MODELE DE DOCUMENTE

Fac parte integrantă din prezenta Documentație de atribuire și sunt anexe următoarele:

Anexa nr. 1. Fișa ofertantului – Formularul nr.1

Anexa nr. 2. Declarație de participare - Formularul nr. 2

Anexa nr. 3. Oferta financiară - Formularul nr. 3

și Re-ofertare financiară – Formularul nr. 4

Anexa nr. 4. Hotărârea Consiliului Local nr. 75 din 08.09.2025

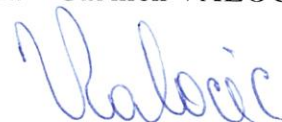
Anexa nr. 5. Caiet de sarcini

Anexa nr. 6. Model, contract de vânzare-cumpărare

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Sergiu – Gheorghiță SILAGHI**



**SECRETAR GENERAL,
Ramona – Carmen VALOCIC**





CAIET DE SARCINI

pentru vânzarea imobilului situat în intravilanul localității Balc, înscris în CF 62365 Balc, nr. cadastral 62365, proprietate privată a comunei Balc, compus din teren – 5.981 mp

1. OBIECTUL VÂNZĂRII

1.1 Se supun licitației publice în vederea vânzării imobilului situat în intravilanul localității Balc, înscris în CF 62365 Balc, nr. cadastral 62365, proprietate privată a comunei Balc, compus din teren – 5.981 mp, după cum urmează:

1) Imobilul situat în intravilanul localității Balc, comuna Balc, în suprafață de 5.981 mp, înscris în CF nr. 62365 Balc, nr. cad 62365;

1.2. Imobilul propus pentru vânzare aparține Comunei Balc - proprietate privată, identificat după cum urmează:
nr. cadastral 62365, înscris în CF nr. 62365- Balc

1.3 Regimul tehnic privind construibilitatea pe aceste terenuri este stabilit prin Planul Urbanistic General și prezentat spre informare prin Certificatele de Urbanism.

1.4. Imobilul se identifică conform CF și Planurile de situație/cadastrale - anexate la documentația de licitație.

1.5. Terenurile împrejmuite și utilizate de terți până la data licitației, vor fi eliberate în termen de 30 de zile de la data încasării prețului, în situația în care adjudecatarul este o altă persoană decât cea care folosește terenul.

2. CONDIȚII GENERALE ALE LICITAȚIEI

A. ELEMENTE DE PREȚ

2.1 (1) Prețul minim s-a stabilit prin Hotărâre a Consiliului Local și au următoarele valori:

Nr. crt.	Descrierea imobilului	Suprafață	Amplasament	Preț de piață - Lei-	Garanția de participare la licitație -Lei-
1.	CF nr. 62365Balc, nr cadastral 62365	suprafața teren 5981 mp	Localitatea Balc	182.032	5.460,96

(2) Prețul de vânzare urmează a fi stabilit în urma licitației publice și nu poate fi mai mic decât prețul de pornire mai sus prezentat.

2.2 Prețul se va achita în lei în ziua autentificării Contractului de vânzare - cumpărare, dar nu mai târziu de 20 de zile de la data comunicării deciziei de adjudecare prin licitație publică a IMOBILULUI descris la Cap. 1.

2.3 Nesemnarea de către adjudecatar a contractului în termenul stabilit duce la anularea licitației, pierderea garanției de participare și disponibilizarea terenului pentru o nouă licitație.

B. DREPTURILE PĂRȚILOR

I. Drepturile vânzătorului

- I.1. Vânzătorul va solicita constituirea unei garanții de participare la licitație, în cuantumul stabilit la punctul 2.1.
- I.2. Condițiile menținerii, restituirii sau pierderii garanției de participare la licitație se stabilesc prin Documentația de atribuire.
- I.3. Vânzătorul are dreptul să anuleze licitația în situația descrisă la punctul 2.3.

II. Drepturile cumpărătorului

- II.1. Cumpărătorul are dreptul de a exploata în mod direct, pe riscul și pe răspunderea sa, imobilul care face obiectul contractului de vânzare - cumpărare.
- II.2. Cumpărătorul are dreptul de a folosi și de a culege fructele bunului care face obiectul contractului, potrivit obiectivelor stabilite de părți.
- II.3. Cumpărătorul intră în deplină proprietate asupra imobilului, după semnarea contractului și achitarea prețului.

C. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

I. Obligațiile cumpărătorului

- I.1. Cumpărătorul are obligația să semneze contractul de vânzare - cumpărare în maxim 20 (douăzeci) zile calendaristice de la data comunicării deciziei de adjudecare. În caz contrar, adjudecatarul licitației pierde garanția, iar vânzătorul va organiza o nouă licitație.
- I.2. Cumpărătorul are obligația de a achita prețul imobilului, stabilit în urma licitației, la termenul stabilit în prezentul Caiet de sarcini.
- I.3. Cumpărătorul își asumă riscul existenței pe terenul aferent imobilului a unor rețele edilitare fără a avea pretenții de la vânzător pentru devierea rețelelor edilitare care afectează terenul sau achitarea contravalorii lucrărilor de deviere.
- Cumpărătorul va suporta toate taxele ocazionate de autentificarea și intabularea contractului de vânzare - cumpărare.

II. Obligațiile Vânzătorului

- II.1. Vânzătorul are obligația să predea imobilul către cumpărător, în stadiul fizic în care acesta se găsește, în termen de maximum 30 de zile de la data încasării prețului, pe bază de proces verbal de predare - primire.
- II.2. Vânzătorul are obligația să nu îl tulbure pe cumpărător în exercițiul drepturilor rezultate din contract.

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

- 3.1. Ofertele se depun la sediul autorității contractante din localitatea Balc, județul Bihor, str. Petőfi Sándor, nr. 48, județ Bihor, în plic sigilat care va conține documentele prevăzute în Documentația de atribuire.
- 3.2. Persoana interesată are obligația de a depune oferta la adresa și până la data - limită pentru depunere, stabilite în anunțul procedurii.
- 3.3. Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forța majoră, cad în sarcina persoanei interesate.
- 3.4. Ofertele depuse la o altă adresă a autorității contractante decât cea stabilită sau după expirarea datei - limită pentru depunere vor fi returnate ofertanților fără a fi deschise.
- 3.5. Ofertele trebuie să fie semnate de către ofertanți.
- 3.6. Fiecare participant poate să depună o singură ofertă/imobil.
- 3.7. Ofertantul are obligația de a elabora oferta în conformitate cu prevederile documentației de atribuire. Ofertele care nu conțin totalitatea documentelor și a datelor prevăzute în documentația de atribuire sunt descalificate.
- 3.8. Ofertele se redactează în limba română.
- 3.9. Perioada de valabilitate a ofertei: până la semnarea contractului de vânzare - cumpărare a imobilului descris la Cap. 1.
- 3.10. Criteriul de atribuire a contractului de vânzare - cumpărare este cel mai mare preț ofertat.



4. CLAUZE REFERITOARE LA ÎNCHEIEREA CONTRACTULUI DE VÂNZARE - CUMPĂRARE

- 4.1. Prețul vânzării se va achita integral la data încheierii contractului de vânzare - cumpărare în formă autentică, dar nu mai târziu de 20 de zile de la data comunicării deciziei de adjudecare prin licitație publică a IMOBILULUI descris la Cap. 1.
- 4.2. Plata se va face în lei, prin virament bancar în contul Comunei Balc deschis la Trezoreria Marghita. La data autentificării Contractului de vânzare, se va întocmi de către vânzător factura fiscală care va cuprinde valoarea prețului de vânzare a proprietății imobiliare.
- 4.3. Contractul de vânzare - cumpărare se încheie numai după împlinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data realizării comunicării deciziei referitoare la atribuirea contractului, și se semnează, din partea vânzătorului, de primar sau de împuterniciții acestuia.
- 4.4. Predarea - primirea imobilului se face prin proces - verbal în termen de maximum 30 de zile de la data încasării prețului.
- 4.5. În cazul neprezentării câștigătorului licitației în termenul stabilit pentru încheierea contractului, licitația se consideră anulată și se va reorganiza, conform documentației prezente. În acest caz, garanția de participare la licitație se reține. De asemenea, adjudecatorul nu mai are dreptul de a participa la o nouă licitație pentru imobilul în cauză.

5. SOLUȚIONAREA LITIGIILOR

- 5.1. La neachitarea prețului, în condițiile art. 2.3. din Caietul de sarcini, cumpărătorul nu poate să emită vreo pretenție sub formă bănească sau sub orice altă formă de la vânzător în legătură cu garanția de participare la licitație. Aceasta se face venit la bugetul local.
- 5.2. Litigiile de orice fel care decurg din executarea contractului de vânzare - cumpărare se vor soluționa pe cale amiabilă. În cazul în care acest lucru nu este posibil litigiul va fi transmis spre soluționare instanței judecătorești de drept comun.

6. DISPOZIȚII FINALE

- 6.1. Prin înscrierea la licitație, toate condițiile impuse prin Caietul de sarcini se consideră însușite/acceptate de către ofertanți.
- 6.2. Dacă se constată că ofertantul a furnizat informații false prin documentele de calificare, acesta poate fi exclus din procedura de licitație, atât în timpul desfășurării ședinței, cât și ulterior până la semnarea contractului de vânzare - cumpărare.
- 6.3. Prin excepție de la prevederile art. 341 alin. (20) din Codul administrativ, 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. 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 Codul administrativ;
 - 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 Codul administrativ.
- 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.
- 6.4. În caz de renunțare, după adjudecarea licitației, adjudecatorul pierde garanția de participare la licitație.
- 6.5. Drepturile și îndatoririle părților stabilite prin contract sunt imperative.
- 6.6. Obținerea tuturor avizelor tehnice pentru realizarea construcțiilor cad în sarcina cumpărătorului.
- 6.7. Prevederile cuprinse în documentația de atribuire vin în completarea celor cuprinse în prezentul Caiet de sarcini.
- 6.8. Prezentul Caiet de sarcini face parte integrantă din documentația privind licitația pentru vânzarea imobilului descris la Cap. I.
- 6.9. Caietul de sarcini, inclusiv toate documentele necesare licitației, se publică pe site-ul www.comunabalc.ro.
- 6.10. Ofertanții la licitație vor achita:
- a) taxa de participare la licitație în valoare de 500 Lei;

b) garanția de participare la licitație, are valoarea stabilită la art. 2.1. alin. (1) pentru fiecare imobil și este egală cu 3% din prețul bunului licitat (calculat la nivelul prețului de pornire al licitației)

6.11. Ofertanții la licitație vor prezenta la dosarul depus pentru licitație, dovada privind plata taxei de participare la licitație și a garanției de participare la licitație.

- Taxa și garanția de participare la licitație reprezintă sume pe care un potențial ofertant trebuie să le achite pentru a putea participa la calificare și ofertare.
- Taxa de participare reprezintă un venit al organizatorului și nu se mai restituie ofertanților sau potențialilor ofertanți (care au achitat taxa, dar nu au depus documentele de calificare, au participat sau nu prin împuternicit la licitație, au câștigat sau nu licitația).
- Taxa de participare se achită în contul RO54 TREZ 0822 1360 250X XXXX deschis la Trezoreria Marghita, titular de cont Comuna Balc, cod fiscal 5431683, cu min. 2 zile lucrătoare înainte de termenul limită de depunere a ofertelor.
- Garanția de participare stabilită la art. 2.1. alin. (1) reprezintă o garanție pentru organizator în ceea ce privește respectarea prevederilor Caietului de sarcini și a procedurii de atribuire pe perioada de derulare a procedurii de licitație până la semnarea contractului de vânzare - cumpărare.
- Garanția de participare se achită cu min. 2 zile lucrătoare înainte de termenul limită de depunere a ofertelor, prin ordin de plată în contul organizatorului licitației, respectiv contul nr. RO48 TREZ 0825 006X XX00 0512 deschis la Trezoreria Marghita, titular de cont UAT - Comuna Balc, cod fiscal 5431683.

Notă:

Garanția de participare se restituie ofertanților necâștigători, care au participat la procedura de licitație, în termen de maxim 10 zile, prin virament bancar.

Restituirea garanției de participare se va efectua exclusiv într-un cont bancar, în baza unei cereri scrise care va conține inclusiv contul și banca unde se va restitui suma.

Garanția de participare nu este purtătoare de dobânzi sau indexări.

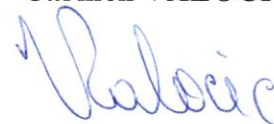
Pentru ofertantul care adjudecă licitația, garanția se va reține și va constitui avans din prețul de vânzare datorat de cumpărător.

6.12. Dacă, din diferite motive, licitația se amână, se revocă sau se anulează, Decizia de amânare, revocare sau anulare nu poate fi atacată de ofertanți. În cazul revocării sau anulării licitației, ofertanților li se va înapoia taxa și garanția de participare la licitație în baza unei cereri scrise, înregistrată la Comuna Balc, în termenul de mai sus.

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Sergiu – Gheorghii SILAGHI**



**SECRETAR GENERAL,
Ramona – Carmen VALOCIC**



FORMULARUL NR. 1

**FIȘA OFERTANTULUI**

- 1) Ofertant _____
- 2) Sediul societății sau adresa _____
- 3) Telefon _____
- 4) Reprezentant legal _____
- 5) Funcția _____
- 6) Cod fiscal / CI sau BI _____
- 7) Nr. Înregistrare la Registrul Comerțului / CNP _____
- 8) Nr. Cont _____
- 9) Banca _____
- 10) Capitalul social (mil. lei) _____
- 11) Cifra de afaceri (mil. lei) _____
- 12) Sediul sucursalelor (filialelor) locale –dacă este cazul _____
- 13) Certificatele de înmatriculare a sucursalelor locale
-
-
-
-

Data _____

Ofertant _____

L.S.

DECLARAȚIE DE PARTICIPARE

pentru vânzarea imobilului situat în intravilanul localității Balc, înscris în CF 62365 Balc, nr. cadastral 62365, proprietate privată a comunei Balc, compus din teren – 5.981 mp



Către,
UAT – Comuna Balc

Urmare a anunțului publicitar apărut în publicația _____ din data de _____ / pe site-ul oficial al Primăriei Comunei Balc - www.comunabalc.ro.

Prin prezenta,

(denumire, CUI, nr. Reg. Com, sediu, reprezentant, funcție / numele și prenumele, CNP, CI/BI, adresă)

manifest intenția fermă de participare la licitația publică pentru vânzarea, imobilului - proprietate privată a UAT –Comuna Balc, situat în localitatea Balc, constând în teren în suprafață de _____ mp, înscris în CF _____ – Balc, având nr. cadastral _____, organizată în ședință publică la data _____. _____. _____. ora _____. _____. de către Comuna Balc.

Am luat cunoștință de condițiile de participare la licitație, a condițiilor pentru încheierea contractului, a condițiilor respingerii ofertei, de pierdere a garanției de participare la licitație, prevăzute în Documentația de atribuire și îmi asum responsabilitatea pierderii lor în condițiile stabilite.

Declar că:

- ☐ Am participat la o licitație publică anterioară privind bunurile statului sau ale unităților administrativ-teritoriale și am fost desemnată câștigătoare, dar nu am încheiat contractul, din culpă proprie.
- ☐ Am participat la o licitație publică anterioară privind bunurile statului sau ale unităților administrativ-teritoriale și am fost desemnată câștigătoare, și am încheiat contractul.
- ☐ Nu am participat la o licitație publică anterioară privind bunurile statului sau ale unităților administrativ-teritoriale și nu am fost desemnată câștigătoare.

La locul, data și ora indicată de dumneavoastră pentru ședința publică:
(persoană fizică)

voi participa personal sau în numele meu va participa dl/dna. _____, posesor(posesoare) al(a) CI Seria _____, Nr. _____, împuternicit prin Procura Notarială nr. _____, din data de _____, emisă de _____, să mă reprezinte și să semneze actele încheiate cu această ocazie.

(persoană juridică)

în numele societății va participa dl./dna. _____, posesor(posesoare) al(a) CI Seria _____, Nr. _____, împuternicit prin Delegația nr. _____ sau Împuternicire nr. _____, din data de _____, emisă de _____, să reprezinte societatea și să semneze actele încheiate cu această ocazie.

Data

Ofertant

OFERTANT _____

Adresa _____

FORMULAR NR. 3

FORMULAR DE OFERTĂ

pentru vânzarea imobilului situat în intravilanul localității Balc, înscris în CF 62365 Balc, nr. cadastral 62365, proprietate privată a comunei Balc, compus din teren – 5.981 mp

ofer un preț de _____ lei

în cifre și litere

Menționez faptul că în cazul în care oferta va fi declarată câștigătoare, mă oblig să accept, necondiționatși în întregime, toate condițiile de vânzare menționate de către organizatorul procedurii în documentația de atribuire și caietul de sarcini.

Oferta mea este valabilă până la achitarea imobilului, în condițiile în care Consiliul Local al Comunei Balc prin Primăria Comunei Balc nu decide altfel.

Ofertant

Semnătura

OFERTANT _____

Adresa _____

FORMULAR NR. 4

FORMULAR DE RE-OFERTARE

pentru vânzarea imobilului situat în intravilanul localității Balc, înscris în CF 62365 Balc, nr. cadastral 62365, proprietate privată a comunei Balc, compus din teren – 5.981 mp

ofer un preț la re-ofertare de _____ lei

în cifre și litere

Menționez faptul că în cazul în care oferta va fi declarată câștigătoare, mă oblig să accept, necondiționatși în întregime, toate condițiile de vânzare menționate de către organizatorul procedurii în documentația de atribuire și caietul de sarcini.

Oferta mea este valabilă până la achitarea imobilului, în condițiile în care Consiliul Local al Comunei Balc prin Primăria Comunei Balc nu decide altfel.

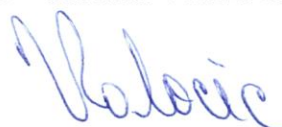
Ofertant

Semnătura

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Sergiu – Gheorghică SILAGHI**



**SECRETAR GENERAL,
Ramona – Carmen VALOCIC**



CONTRACT DE VÂNZARE-CUMPĂRARE**I. PĂRȚILE CONTRACTANTE****Încheiat între:**

COMUNA BALC, cu sediul în localitatea Balc, str. Petőfi Sándor, nr. 48, județul Bihor, reprezentată prin d-nul Sabău Sorin - Ionuț - primar și d-na Valocic Ramona - Carmen - secretar general, în calitate de **Vânzător (Proprietar)**, pe de o parte

și
 , cu sediul în localitatea....., str....., nr., bl., sc., ap., județul , cod de înregistrare fiscală....., telefon , fax , e-mail , reprezentată prin , în calitate de , BI/CI..... , în calitate de **Cumpărător, pe de altă parte.**

În temeiul prevederilor O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, ale Legii nr. 287/2009 privind Codul Civil și ale Hotărârii Consiliului Local Balc nr. privind aprobarea Regulamentului pentru vânzarea unor bunuri imobile aflate în domeniul privat al comunei Balc, s-a încheiat prezentul Contract de vânzare-cumpărare.

II. Obiectul contractului

Art. 1. Obiectul prezentului contract îl constituie transmiterea dreptului de proprietate asupra imobilului - teren în suprafață de..... mp, identificat în CF Balc nr. , situat administrativ în comuna Balc, str. , nr. , județul Bihor, proprietar Comuna Balc - domeniul privat, în cotă de 1/1 părți.

III. Prețul și condițiile de plată

Art. 2. Prețul de vânzare a imobilului - teren în suprafață de mp, identificat în CF Balc nr. , proprietar COMUNA BALC - domeniul privat, în cotă de 1/1 părți, situat administrativ în comuna Balc, str. , nr. , județul Bihor, este de lei, (exclusiv T.V.A.), conform Procesului-verbal de adjudecare nr. , încheiat de comisia pentru organizarea și desfășurarea vânzării prin licitație publică/negociere directă, numită prin Dispoziția Primarului nr.

Art. 3. Pentru suma de (exclusiv T.V.A.), s-a emis Factura nr. din data de.....

Art. 4. Cumpărătorul a achitat prețul imobilului astfel:

- Ordin de plată nr. , în sumă de Lei

IV. Transferul dreptului de proprietate

Art. 5. Cumpărătorul dobândește dreptul de proprietate asupra imobilului la momentul autentificării prezentului contract, dată de la care toate impozitele, taxele și contribuțiile în legătură cu imobilul construcție/teren cad în sarcina Cumpărătorului.

V. Drepturile și obligațiile părților

Art. 6. Predarea bunului imobil construcție/teren se face prin proces-verbal de predare – primire și reprezintă punerea acestuia la dispoziția cumpărătorului, împreună cu tot ceea ce este necesar pentru exercitarea liberă și neîngrădită a posesiei, bunul fiind liber de orice sarcini și garantat împotriva oricărei evicțiuni totale sau parțiale, ori vicii ascunse, conform art. 1695 din Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, republicată.

Art. 7. Toate cheltuielile efectuate pentru autentificarea prezentului contract, precum și cele cu privire la înscrierea în Cartea Funciară a Cumpărătorului ca nou proprietar, vor fi suportate de către cumpărător.

Prezentul contract de vânzare-cumpărare conține 1 (una) filă și s-a încheiat la data de , în 4 (patru) exemplare originale, din care 2 (două) pentru Vânzător și 2 (două) pentru Cumpărător.

Mențiune: T.V.A. se aplică în situația în care legislația impune acest lucru.

VÂNZATOR, PROPRIETAR

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Sergiu – Gheorghiță SILAGHI**

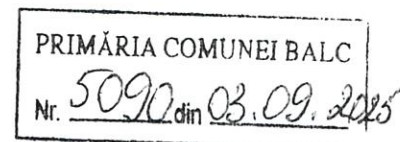
Silagi



CUMPĂRĂTOR,

**SECRETAR GENERAL,
Ramona – Carmen VALOCIC**

Valocic



RAPORT DE EVALUARE

Proprietate imobiliara tip "teren intravilan" situat in comuna Balc, loc. Balc,
jud.Bihor, CF 62365 Balc

Proprietar: DOMENIUL COMUNEI BALC

Client: PRIMARIA COMUNEI BALC

Utilizator desemnat: PRIMARIA COMUNEI BALC

Valoare de piata: 35,886 EUR echivalent 182,032 RON

6 euro/mp echivalent 30 lei/mp

Datele, informatiile si continutul prezentului raport sunt confidentiale si nu vor putea fi reproduse fara consimtamantul prealabil al evaluatorului, al clientului si al utilizatorului desemnat.

Nr. 6/02.09.2025

Confidential

Marghita, 02.09.2025

Stimata(e) Doamna/Domn,

Obiectul prezentului raport de evaluare îl constituie proprietatea imobiliară –teren intravilan în suprafața de 5.981 mp, situat în loc Balc, jud. Bihor, aparținând DOMENIULUI PRIVAT AL COMUNEI BALC, CF 62365 Balc descrisă în cuprinsul raportului de evaluare.

Scopul prezentului raport este *informarea clientului*.

Valoarea de piață. Valoarea proprietății imobiliare a fost determinată în conformitate cu standardele aplicabile acestui tip de valoare, ținându-se cont de scopul pentru care s-a solicitat evaluarea, respectiv cu Standardele de evaluare a bunurilor (ANEVAR).

Opinia evaluatorului în urma aplicării metodei de evaluare, este ca **valoarea de piață** a proprietății imobiliare este:

$$V_{\text{proprietate}} = 35,886 \text{ EUR echivalent } 182,032 \text{ RON}$$

Opinia noastră a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, ipotezele speciale și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile economice și juridice menționate în acesta. Raportul de evaluare a fost cu atenție întocmit, în baza informațiilor deținute de noi sau puse la dispoziție de dumneavoastră.

Valoarea este valabilă numai pentru destinația precizată în raport;

Valoarea reprezintă opinia evaluatorului privind valoarea de piață a proprietății imobiliare la data evaluării.

Vă mulțumim pentru oportunitatea oferită de a elabora acest raport.

GOZMAN-POP CRISTINA EVALUATOR

PURCAR CRISTINA MARIANA
MEMBRU TITULAR ANEVAR – EPI
Leg 18465/2025



GOZMAN POP CRISTINA EVALUATOR

1

Sinteza raportului de evaluare

Numele clientului		PRIMARIA COMUNEI BALC	
Data evaluarii		02.09.2025	
Tipul proprietatii (rezidential, comercial, industrial, spatiu de depozitare, spatiu de birouri, etc)		Teren intravilan ;	
Adresa proprietatii		Jud. Bihor, comuna Balc, loc.Balc, nr. cad. 62365	
Proprietar(i)		DOMENIUL PRIVAT AL COMUNEI BALC	
Numar cadastral		62365	
Numar Carte Funciara		62365 Balc	
Lista actelor de proprietate		CF 62365 Balc	
Categorica de folosinta		Curți Constructii	
Cea mai buna utilizare		Teren	
Ocupanti:		Proprietar: ☐	Chirias: ☐ Libera: ☒
Suprafete (mp)	Teren	St: : 5.981 mp	
Descrierea zonei si a amplasamentului Se vor urmari eventuale mentiuni referitoare la posibile contaminari existente in zona. De ex. amplasarea in vecinatatea gropilor de gunoi, a instalatiilor industriale poluante (betoniere, balastiere, etc.) sau in zone cu poluare recunoscuta si declarata in mod oficial;		Proprietatea este amplasată în zona mediană, loc Balc, jud. Bihor, nr. Cad. 62365 . Vecinătăți in zonă: cladiri rezidentiale, spații comerciale, blocuri . Zona de amplasament nu prezinta riscuri recunoscute sau declarate din punct de vedere al poluarii sau contaminarii. Mijloace de transport - Autobuze: da Tipul zonei: mixta (rezidential, comercial)	
Tip teren		▪ intravilan	
Descriere teren		Deschidere la strada	Cca 40 ml
Accesul catre proprietate:		Tip drum de acces	☒ Public

Sa existe specificatii clare cu privire la accesul pe proprietate; Eventualele date referitoare la limitari ale dreptului de acces pe proprietate sau existenta drepturilor speciale acordate sa fie clar mentionate;	☐ Privat (cota indiviza din drumul de acces) ☐ Servitute ☐ Nu are acces reglementat ☐ Altele		
Utilitati edilitare existente in zona sau pe proprietate. Distanta fata de utilitati.	Tip retele / instalatii		Distanta
	Electrice	☒	In apropiere
	Alimentare cu apa	☒	In apropiere
	Alimentare cu gaze	☐	
	Canalizare	☐	
Abateri de la cartea funciara:	-		
Exista pe proprietate constructii efectuate fara autorizatie de construire	☐ DA ☐ NU		
Observatii / mentiuni privind existenta unor drepturi ale unor terti asupra imobilului (superficie, uzufruct, uz / abitatie, folosinta, servitute)	-		
Abordari in evaluare:	Abordarea prin piata		
VALOAREA DE PIATA RECOMANDATA (valoarea nu include TVA)	RON		EUR
	182,032		35,886
- valoare unitara teren	30	Ron/mp	6 Eur/mp
Curs de schimb valutar la data evaluarii (lei/EUR – curs BNR)	5,0725 (02.09.2025)		

Certificare

Prin prezenta, subsemnatul certific ca:

- Afirmatiile sustinute in prezentul raport sunt reale si corecte;
- Analizele, opiniile si concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele si ipotezele speciale prezentate in acest raport ;
- Nu avem nici un interes actual sau de perspectiva in proprietatea asupra activelor ce fac obiectul acestui raport de evaluare si nu avem nici un interes personal si nu suntem partinitori fata de vreuna din partile implicate;
- Nici evaluatorul si nici o persoana afiliata sau implicata cu acesta nu este actionar, asociat sau persoana afiliata sau implicata cu beneficiarul ;
- Remunerarea evaluatorului nu depinde de nici un acord, aranjament sau intelegere care sa-i confere acestuia sau unei persoane afiliate sau implicate cu acesta un stimulent financiar pentru concluziile exprimate in evaluare ;
- Nici evaluatorul si nici o persoana afiliata sau implicata cu acesta nu are alt interes financiar legat de finalizarea tranzactiei;
- Analizele si opiniile noastre au fost bazate si dezvoltate conform cerintelor din standardele, recomandarile si metodologia de lucru recomandate de catre ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania). Evaluatorul a respectat codul deontologic al meseriei sale;
- Proprietatea supusa evaluarii a fost inspectata de un reprezentant la firmei de evaluare.
- In prezent sunt membru ANEVAR si am indeplinit programul de pregatire profesionala continua;
- Prin prezenta certific faptul ca sunt competent sa efectuez acest raport de evaluare.

Declaratie de conformitate

- Subsemnatul certific in cunostinta de cauza ca evaluarea a fost facuta in concordanta cu Standardele de evaluare a Bunurilor ANEVAR, respectandu-se cerintele etice si profesionale continute in Codul Deontologic aferent indeplinirii misiunii.
- Totodata la evaluare s-au avut in vedere normele metodologice si recomandarile ANEVAR.

PURCAR CRISTINA-MARIANA

Evaluator autorizat EPI

Membru titular ANEVAR, leg. nr. 18465/2025



1. Termenii de referinta ai evaluarii

a. Identificarea evaluatorului

Prezentul raport de evaluare a fost întocmit de către **GOZMAN POP CRISTINA EVALUATOR, CIF 42290368**, cu sediul social in MARGHITA, str. Progresului nr.13, jud. Bihor, prin evaluator autorizat PURCAR CRISTINA-MARIANA, membru titular ANEVAR, legitimatia nr. 18465/2025.

b. Identificarea clientului si utilizatorului desemnat al raportului de evaluare

Prezentul raport de evaluare se adresează PRIMARIEI COMUNEI BALC in calitate de client si utilizator desemnat.

c. Scopul evaluarii

Scopul evaluarii este informarea clientului în vederea valorificării terenului prin vânzare.

d. Identificarea activului

Obiectul evaluarii il reprezinta dreptul de proprietate aparținând DOMENIULUI PRIVAT AL COMUNEI BALC asupra proprietății imobiliare de tip teren intravilan, situat in comuna Balc, loc. Balc, jud. Bihor.

e. Tipul valorii

Tipul valorii estimate este *valoarea de piata* asa cum este definita in Standardele de evaluare a bunurilor ANEVAR:

Valoarea de piata este suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluarii, intre un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere.

f. Data evaluarii

La baza efectuării evaluarii au stat informatiile privind nivelul preturilor și documentele furnizate de client pana la data de 02.09.2025, data la care sunt disponibile datele si informatiile si la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare precum și valorile estimate de către evaluator.

Evaluarea a fost realizata in luna septembrie 2025.

Curs de schimb la data evaluarii: 1 eur = 5,0725 ron.

g. Natura si sursa informatiilor utilizate

- Sursele de informatii care au stat la baza raportului de evaluare au fost: CF 62365 Balci;
- Informatii culese in momentul efectuării inspecției amplasamentului, a proprietății imobiliare și a zonei ;
- Informatii culese de pe internet (www.bnr.ro, www.gaminvest.ro, www.hestia-imob.ro, www.imobiliare.ro, www.olx.ro etc) și de la evaluatori cu privire la piața imobiliară specifică, informații despre cerere și ofertă ;
- Alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate, respectiv:
 - Standardele de evaluare a Bunurilor ANEVAR;
 - Ghidurile de evaluare ANEVAR;
 - Publicații privind piața imobiliară.

Evaluatorii nu își asumă nici un fel de răspundere pentru datele puse la dispoziție de către client și proprietar și nici pentru rezultatele obținute în cazul în care acestea sunt viciate de date incomplete sau greșite.

h. Inspecția proprietății

Inspecția proprietății s-a efectuat în data de 02.09.2025, de către evaluator Purcar Cristina.

i. Ipoteze și ipoteze speciale.

Ipoteze

- Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietarul proprietății imobiliare și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Se presupune că titlul de proprietate este bun și marketabil, în afara cazului în care se specifică altfel;
- Informația furnizată de către terți este considerată de încredere, dar nu i se acordă garanții pentru acuratețe;
- Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale amplasamentelor: solului sau structurii clădirii (parților ascunse) care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina informațiilor ce sunt disponibile la data evaluării;
- Valoarea de piață estimată este valabilă la data evaluării. Întrucât piața, condițiile de piață se pot schimba, valoarea estimată poate fi incorectă sau necorespunzătoare la un alt moment;
- S-a presupus că legislația în vigoare se va menține și nu au fost luate în calcul eventuale modificări care pot să apară în perioada următoare;

- Alegerea metodei de evaluare prezentate în cuprinsul raportului s-a făcut ținând seama de tipul valorii exprimate și de informațiile disponibile;
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii toate informațiile pe care le-a avut la dispoziție la data evaluării referitoare la subiectul de evaluat neexcluzând posibilitatea existenței și a altor informații de care acesta nu avea cunoștință;

Ipoteze speciale

- Se presupune ca amplasamentul este în deplină concordanță cu toate reglementările locale și republicane privind mediul înconjurător în afara cazurilor când neconcordanțele sunt expuse, descrise și luate în considerare în raport;
- Din informațiile deținute de către evaluator și din discuțiile purtate cu reprezentantul/proprietarul proprietății imobiliare, nu există nici un indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea proprietății evaluate sau valoarea proprietăților vecine. Evaluatorul nu are cunoștința de efectuarea unor inspecții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase și nici nu a efectuat investigații speciale în acest sens. Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există așa ceva.
Dacă se va stabili ulterior că există contaminări pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau că au fost sau sunt puse în funcțiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate;
- Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună marturie în instanță la proprietățile în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil;
- Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitoare la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului;
- Orice valori estimate în raport se aplică proprietății evaluate, luate ca întreg și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fractionate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport;
- Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.

j. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

Prezentul raport este întocmit la cererea clientului și în scopul precizat. Nu este permisă folosirea raportului de către o terță persoană fără obținerea, în prealabil, a acordului scris al clientului, autorului evaluării și evaluatorului verificator, așa cum se precizează mai jos. Nu își asumă responsabilitatea față de nici o altă persoană în afara clientului, destinatarului evaluării și celor care au obținut acordul scris și nu își asumă responsabilitatea pentru nici un fel de pagube suferite

de orice astfel de persoană, pagube rezultate în urma deciziilor sau acțiunilor întreprinse pe baza acestui raport.

Conținutul acestui raport este confidențial pentru client și destinatar și autorul nu îl va dezvalui unei terte persoane, cu excepția situațiilor prevăzute de Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR și/sau atunci când proprietatea a intrat în atenția unui corp judiciar calificat.

Evaluatorul a fost de acord să-și asume realizarea misiunii încredințate de către clientul numit în raport, în scopul utilizării precizate de către client și în scopul precizat în raport.

Consimțământul scris al evaluatorului și al evaluatorului verificator (dacă al acestuia din urmă este necesar), trebuie obținut înainte ca oricare parte a raportului de evaluare să poată fi utilizată, în orice scop, de către orice persoană, cu excepția clientului și a creditorului sau a altor destinatari ai evaluării care au fost precizați în raport. Consimțământul scris și aprobarea trebuie obținute înainte ca raportul de evaluare (sau oricare parte a sa) să poată fi modificat sau transmis unei terte parti, inclusiv altor creditori ipotecari, alții decât clientul sau altor categorii de public, prin prospecte, memorii, publicitate, relații publice, informații, vânzare sau alte mijloace. Raportul de evaluare nu este destinat asiguratorului proprietății evaluate, iar valoarea prezentată în raportul de evaluare nu are legătură cu valoarea de asigurare.

k. Moneda valorii

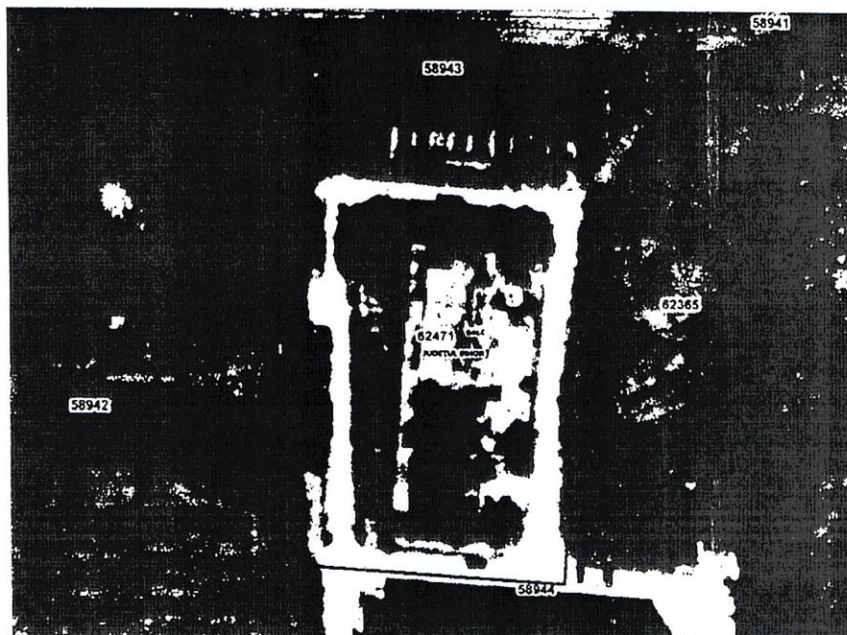
Deoarece piața imobiliară din România este dominată de tranzacții, oferte și negocieri în EUR, valoarea de piață este estimată în EUR, echivalentul în RON fiind stabilit în baza cursului de schimb de referință comunicat de BNR la data evaluării.

2. Prezentarea datelor

a. Aria de piata: oras, vecinatati si localizare

Proprietatea de evaluat este situata in zona mediană a loc. Balc, jud. Bihor, CF 62365 Balc .

Macroidentificare



Date despre comuna

Comuna Balc are o suprafață de 7.908 ha, este situată în partea de nord – est a județului Bihor și se învecinează cu comunele: Abram, Suplacu de Barcău, Boianul Mare, Cehal – jud. Satu Mare, Camăr – jud. Sălaj, Marca – jud. Sălaj.

Din punct de vedere geografic comuna Balc este situată în partea de est a Depresiunii Barcăului, iar în partea de nord – vest se învecinează cu Dealurile Sălajului acoperite de păduri de stejar, cer, fag și carpen. Dealurile cu o înălțime de pînă la 300 m ocupă 75% din suprafața comunei. Zona de șes ocupă 25% din suprafața comunei și este străbătută de râul Barcău.

Comuna Balc este situată la o distanță de 75 km față de municipiul reședință de județ Oradea, 20 km față de Municipiul Marghita.

Tipul zonei din punct de vedere edilitar este mixta preponderent rezidential, fiind reprezentat de cladiri rezidentiale.

Zona in care se afla proprietatea este o zona cu trafic auto redus ;

Zona dispune de urmatoarele mijloace de transport: autobuz/microbus ;

Calea principala de acces: asfaltat cu 1 banda circulatie pe sens ;

Unitati comerciale: la distanta medie/mare;

Unitatile de invatamant: gradinite / scoli primare si generale la distanta medie;

Rețele edilitare: neracordat la rețelele publice;

Alte puncte de interes: -

b. Descrierea situatiei juridice

Proprietar

- Nume si prenume: DOMENIUL PRIVAT AL COMUNEI BALC.

Dreptul de proprietate este considerat deplin. Proprietatea este lipsita de sarcini;

Descrierea terenului

Suprafata de 5.981 mp;

Deschidere cca 40 ml;

Dimensiuni/forma: regulata.

Inclinare: plan

Regim juridic: teren intravilan

Regim economic: altele

Utilizare legala:

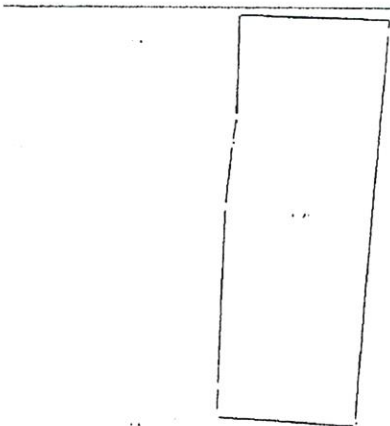
Utilitati : Imobilul are energie electrica și apa în apropiere

Vecinatatile imediate ale proprietatii sunt: proprietati rezidentiale/comerciale.

c. Datele privind impozitele si valorile de impozitare

Pentru proprietatea analizata, proprietarul nu datoreza catre Bugetul Local impozitul stabilit de Autoritatile locale pentru acest tip de teren.

Fisa teren

Caracteristici				
Localizare	comuna Balc,loc Balc		S (mp.)	5,981
Acces	drum asfaltat		L (m.)	40
Certif. Urbanism			I (m.)	25
Regim juridic	intravilan		Raport I/L	0.63
Regim economic			Inclinatie	plan
Indicatori urbanism	CUT	-	Caracteristici juridice	
	POT	-		
Retele edilitare	electricitate, apa, gaz		Utilitati	
Retele rutiere	drum asfaltat		Electricitate, apa în apropiere	
				

3. Analiza celei mai bune utilizari

Cea mai buna utilizare a unei proprietati imobiliare se refera la utilizarea probabila in mod rezonabil si justificata adecvat, a unui teren liber sau a unei proprietati construite, utilizare care trebuie sa fie permisa legal, posibila din punct de vedere fizic, fezabila financiar si din care rezulta cea mai mare valoare a proprietatii imobiliare.

Cea mai buna utilizare este analizata in urmatoarele situatii :

- Cea mai buna utilizare a terenului liber sau considerat a fi liber
- Cea mai buna utilizare a proprietatii ca fiind construita

In plus fata de a fi probabil rezonabila, CMBU atat a terenului ca fiind liber, cat si a proprietatii ca fiind construita, trebuie sa indeplineasca 4 criterii implicite. Astfel, CMBU trebuie sa fie :

- Permisa legal
- Fizic posibila
- Fezabila financiar
- Maxim productiva (sa conduca la cea mai mare valoare a terenului (considerat) liber sau a proprietatii construite)

Cea mai buna utilizare a unei proprietati este determinata dupa aplicarea celor 4 criterii si dupa eliminarea diferitelor utilizari alternative. Utilizarea ramasa, care indeplineste toate cele 4 criterii, este cea mai buna utilizare.

Analiza efectuata a presupus culegerea unor informatii de pe piata specifica, precum si studierea alternativelor posibile de folosire a acestora.

Cea mai buna utilizare a terenului considerat liber:

Pe baza analizei de piata efectuate, am studiat utilizarile considerate probabile si rezonabile pe baza conformitatii cu cele 4 criterii ale celei mai bune utilizari a terenului considerat liber, tinand cont in acelasi timp de specificul zonei si caracteristicile terenului.

In vederea stabilirii celei mai bune utilizari, am analizat utilizarile posibile ale proprietatii, dupa cum urmeaza:

Utilizare analizata	Criterii CMBU			
	Permisa legal	Posibil fizica	Fezabila financiar	Maximum productiva
Industrial	nu	nu	nu	nu
Comercial	da	da	da	da
Rezidential	da	da	da	nu

Astfel, cea mai buna utilizare a terenului considerat liber este comerciala/administrativa.

4. Analiza pietei specifice

Analiza productivitatii: caracteristicile proprietatii care determina abilitati productive sunt: localizare / vad comercial / dimensiuni si solutii constructive / arhitectura/ etc.

Delimitarea pietei: piata specifica proprietatii este cea a terenurilor intravilane amplasate in loc Balc si in vecinatate.

Estimarea atractivitatii: comparand atributele productive ale proprietatii cu cele ale proprietatilor competitive putem concluziona ca proprietatea de evaluat are lichiditate medie .

a. Analiza cererii

Pentru proprietățile de tip comercial/rezidential cererea se manifestă în special din partea următoarelor entități :

- a) Societăți comerciale care se dezvoltă și care au nevoie de spații pentru producție sau depozitare ;
- b) Societăți comerciale din afara arealului care își deschid in zona puncte de lucru, și care, de cele mai multe ori, au nevoie de spații pentru depozitare;
- c) reprezentanțe ale unor firme producătoare străine.

Cererea potențială de proprietăți de tip comercial este medie, dar o parte din această cerere potențială se orientează spre construirea de hale, motivația fiind faptul că diferența între prețul de cumpărare și cel de construire se regăsește în avantajele ce rezultă din deținerea unei hale noi, moderne, ce nu necesită adecvări sau compartimentări.

În ceea ce privește cererea pentru închirierea de hale, aceasta a scăzut odată cu cererea în ultimul an, chiriile pe care chiriașii le plătesc diferind în funcție de amplasament, acces, utilități și finisaje.

b. Analiza ofertei competitive

Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraoferta sau exces de cerere și nu echilibru. Cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent. De multe ori, informațiile despre preturi de tranzacționare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile. Proprietățile imobiliare sunt durabile și pot fi privite ca investiții. Sunt puțin lichide și de obicei procesul de vânzare este lung.

c. Analiza echilibrului pietei

În baza informațiilor prezentate referitoare la tranzacții încheiate, a informațiilor privind oferte de terenuri pentru spații industriale pentru vânzare și închiriere, în urma analizei și interpretării datelor, în cele ce urmează am realizat o delimitare a pieței industriale și o sinteză a valorilor.

Astel terenuri in zona analizata se incadreaza in intervalul 1-20 Eur/mp.

5. Evaluarea proprietatii

a. Baza Evaluarii

La baza evaluarii stau o serie de ipoteze si ipoteze speciale, prezentate mai sus. Opinia evaluatorului este exprimata in concordanta cu aceste ipoteze, precum si cu celelalte aprecieri din acest raport.

In lucrarea de fata este estimata valoarea de piata asa cum este definita in Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR.

b. Standarde aplicate

Standarde generale

SEV 100 – Cadrul general

SEV 101 – Termenii de referinta ai evaluarii

SEV 102 – Implementare

SEV 103 – Raportare

SEV 104 _ Tipuri ale valorii

Standarde pentru active

SEV 230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare

SEV 310 – Evaluari ale drepturilor de proprietate asupra proprietatii imobiliare pentru garantarea imprumutului

SEV 400- Verificarea evaluarii

Standarde pentru utilizari specifice

GEV 520 – Evaluarea pentru garantarea imprumutului

GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile

Glosar 2025

Abrevieri

c. Abordarea prin piata

Abordarea prin piata ofera o indicatie asupra valorii prin compararea activului subiect, cu active identice sau similare, al caror pret se cunoaste.

Metoda comparatiei directe – pentru aplicarea metodei s-a utilizat analiza pe perechi de date. Informatiile privind vanzarile/ofertele comparabile sunt corectate pentru a reflecta diferentele dintre fiecare proprietate comparabila si proprietatea de evaluat. Elementele de comparatie includ: drepturi de proprietate, sursa informatiei, conditii de vanzare, suprafata, data vanzarii/ofertei, zona, indicatori urbanistici, deschidere etc.

Evaluarea proprietatii imobiliare prin metoda comparatiilor directe.

Comp	Data ofertei	Localizare	S (mp.)	Acces	I (m.)	L (m.)	I/L	inclinatie	regim juridic	regim economic	CUT	POT	Utilitati	eur / mp
A	septembrie-25	Chiribis (inspre Abram)	4,971	drum asfaltat	17	292	0.06	plan	intravilan	mixt	0	0%	apa,curent la limita terenului	10
B	septembrie-25	Chiribis (inspre Tăuteu)	6,000	drum asfaltat	20	300	0.07	plan	intravilan	mixt	0	0%	apa,curent la limita terenului	8
C	septembrie-25	Chiribis	5,222	drum asfaltat	13	402	0.03	plan	intravilan	mixt	0	0%	apa,curent la limita terenului	10

Grila de comparatii

Elemente de comparatie		Subiect	Comp. A		Comp. B		Comp. C	
Piata, finate, juridic	Suprafata (mp.)	5,981	4,971		6,000		5,222	
	Front (ml)	25.000	17		20		13	
	Data		septembrie-25		septembrie-25		septembrie-25	
	Pret (oferta/vanzare) (Eur/mp)		10		8		10	
	Ajustare Oferta - Tranzactie		oferta		oferta		oferta	
	Valoarea ajustare (%Eur/mp)	-25%	-25%		-25%		-25%	
	Pret corectat (eur/mp.)		8		6		8	
	Drept de proprietate transmis		integral		integral		integral	
	Valoarea ajustare (%Eur/mp)	integral	0%		0%		0%	
	Pret ajustat (eur/mp.)		8		6		8	
	Conditii de finantare		cash		cash		cash	
	Valoarea ajustare (%Eur/mp)	cash	0%		0%		0%	
	Pret ajustat (eur/mp.)		8		6		8	
	Conditii de vanzare		independent		independent		independent	
	Valoarea ajustare (%Eur/mp)	independent	0%		0%		0%	
Caracteristici fizice	Pret ajustat (eur/mp.)		8		6		8	
	Localizare	comuna Balc,loc Balc	Chiribis (inspre Abram)		Chiribis (inspre Tăuteu)		Chiribis	
	Valoarea ajustare (%)		-5%		-5%		-5%	
	Acces	drum asfaltat	drum asfaltat		drum asfaltat		drum asfaltat	
	Valoarea ajustare (%Eur/mp)		0%		0%		0%	
	Utilitati	Electricitate, apa în apropiere	apa,curent la limita terenului		apa,curent la limita terenului		apa,curent la limita terenului	
	Valoarea ajustare (%Eur/mp)		0%		0%		0%	
	Dimensiuni (mp.)	5,981	4,971		6,000		5,222	
	Valoarea ajustare (%Eur/mp)		0%		0%		0%	
	Deschidere	40(0,63)	17 (0,06)		20(0,07)		13(0,03)	
	Valoarea ajustare (%Eur/mp)		15%		15%		20%	
	Inclinatie	plan	plan		plan		plan	
	Valoarea ajustare (%)		0%		0%		0%	
	Document urbanistic emis	da	da		da		da	
	Valoarea ajustare (%Eur/mp)		0%		0%		0%	
	Regim juridic	intravilan	intravilan		intravilan		intravilan	
	Valoarea ajustare (%Eur/mp)		0%		0%		0%	
	Regim economic(destinatie)	Cc	mixt		mixt		mixt	
	Valoarea ajustare (%Eur/mp)		0%		0%		0%	
	Indicatori de urbanism	CUT	0.00		0.00		0.00	
	Valoarea ajustare (%Eur/mp)		0%		0%		0%	
	POT	-	0%		0%		0%	
	-	-						
	Pret ajustat (eur/mp.)		8		6		9	
	Total ajustare bruta (%Eur/mp.)		20%		20%		25%	
	Total ajustare neta (%Eur/mp.)		18%		16%		14%	
	Numar ajustari		2		2		2	
	Valoarea aleasa		6.0 eur/mp		x			
	Valoarea estimata		35,886 Eur					
			30 lei/mp					
			182,032 Lei					
	Curs valutar (lei/eur)	5.0725						

Ajustarile s-au luat în considerare astfel:

	A	B	C
§ <u>Sursa informatiei:</u>			
o Au fost ajustate comparabilele cu o ajustare de -25% acesta fiind intervalul de negociere pentru acest tip de proprietate, in zona de analiza.			
§ <u>Drept de proprietate transmis:</u>			
o Nu au fost necesare ajustari deoarece drepturile transmise ale tuturor comparabilelor sunt integrale	0	0	0
§ <u>Conditii de finantare</u>			
o Nu au fost necesare ajustari deoarece toate comparabilele sunt oferite pentru plata cash	0	0	0
§ <u>Conditii de vanzare</u>			
o Nu au fost necesare ajustari deoarece toate comparabilele sunt oferite independent de vreo constrangere	0	0	0
§ <u>Conditiiile pietei:</u>			
o Nu au fost necesare ajustari deoarece toate comparabilele au fost selectate in conditiile de piata actuale	0	0	0
§ <u>Localizare:</u>			
Au fost necesare ajustari comparabilelor A,B,C (-5%) fiind pozitionate in zone considerate de piata ca fiind favorabile in comparatie cu zona in care este amplasata proprietatea de evaluat.	1	1	1
§ <u>Acces:</u>			
Nu au fost necesare ajustari	0	0	0
§ <u>Utilitati:</u>			
Nu au fost necesare ajustari	0	0	0
§ <u>Suprafata</u>			
Nu au fost necesare ajustari	0	0	0
§ <u>Deschidere:</u>			
Au fost necesare ajustari comparabilelor A(15%),B(15%),C(20%) acestea avand raportul laturilor nefavorabil in comparatie cu proprietatea subiect.	1	1	1
§ <u>Inclinatie:</u>			
o Nu au fost necesare ajustari	0	0	0
§ <u>Document urbanistic emis</u>			
o Nu fost necesare ajustari.	0	0	0
§ <u>Regim juridic:</u>			
Nu au necesare ajustari.	0	0	0
§ <u>Regim economic:</u>			
Nu au fost necesare ajustari	0	0	0
§ <u>Indicatori urbanistici:</u>			
o Nu au fost necesare ajustari intrucat toate comparabilele au indicatori urbanistici similari cu proprietatea de evaluat.	0	0	0

$V_{comparatii} = 35,886 \text{ EUR echivalent } 182,032 \text{ RON}$

d. Evaluarea proprietatii prin metoda valorii reziduale

Tehnica reziduala a terenului poate fi utilizata in estimarea valorii terenului atunci cand nu sunt disponibile date privind parcele similare de teren liber. Aceasta tehnica se bazeaza pe principiul echilibrului si conceptul de contributie care se refera la echilibrul dintre factorii de productie, adica teren, forta de munca, management si capital. Tehnica valorii reziduale poate fi utilizata in estimarea valorii terenului atunci cand: 1) valoarea constructiei este cunoscuta sau poate fi estimata cu precizie, 2) venitul anual net operational generat de proprietate este stabilizat si este cunoscut sau poate fi estimat si 3) pot fi extrase de pe piata rata de capitalizare atat pentru teren, cat si pentru constructie. Valoarea cladirilor poate fi estimata ca pentru cladiri noi sau in stadiu de proiect care reprezinta cea mai buna utilizare a proprietatii si care nu sunt depreciate fizic sau functional.

Pentru aplicarea tehnicii reziduale, evaluatorul determina mai intai care constructie actuala sau ipotetica reprezinta cea mai buna utilizare a amplasamentului. Apoi, este estimat venitul net anual operational generat de proprietate, din chiriile de pe piata si cheltuielile de exploatare la data evaluarii. In continuare, evaluatorul calculeaza ce parte din venituri se poate atribui cladirii si va scadea aceasta valoare din venitul net din exploatare. Ceea ce ramane este venitul rezidual atribuibil terenului care, capitalizat cu o rata de capitalizare rezultata de pe piata, va conduce la valoarea estimata a terenului.

Aceasta metoda nu a fost aplicata;

6. Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii

a. Analiza rezultatelor

Pentru reconcilierea rezultatelor s-a procedat la revederea întregii lucrări, pentru a putea avea siguranța că datele disponibile, tehnicile analitice, raționamentul și logica au condus la judecări corecte.

Datele utilizate sunt pertinente și suficiente, fiind obținute din surse considerate de încredere.

În analiza și reconcilierea rezultatelor s-au avut în vedere faptul că valoarea este o predicție, valoarea este o comparație, ținându-se cont de orientarea spre piață.

Pentru proprietatea imobiliară ce face obiectul prezentului raport s-au obținut:

$$V_{\text{comparatii}} = 35,886 \text{ EUR echivalent } 182,032 \text{ RON}$$

În procesul de reconciliere se cantărește semnificația relativă, aplicabilitatea și argumentarea fiecărui rezultat al valorii și se bazează mai mult pe metoda cea mai adecvată cu natura proprietății evaluate.

Reconcilierea necesită o analiză atentă a logicii, criteriile fiind adecvarea, precizia și cantitatea informațiilor.

Din punct de vedere al **adecvării** abordarea prin piață este mai adecvată în comparație cu celelalte abordări.

Precizia unei evaluări este apreciată de încrederea în acuratețea informațiilor. Din prisma acestui criteriu, precizia relativă asupra abordărilor ne indică de asemenea că abordarea prin piață este adecvată.

b. Concluzia asupra valorii. Reconcilierea valorilor. Alocarea valorii

În urma analizării valorilor obținute, având în vedere poziția imobilului, datele de pe piață despre tranzacții similare și ținând cont de scopul evaluării, în opinia evaluatorului, valoarea de piață estimată a proprietății imobiliare, în condițiile în care plata s-ar face integral la data vânzării, este valoarea obținută prin metoda **comparației directe**.

Justificarea abordarii alese:

	Valoarea reziduala	Abordare prin piata
Cantitatea informatiilor	nu a fost aplicata	foarte buna
Calitatea informatiilor	nu a fost aplicata	foarte buna
Credibilitatea informatiilor	nu a fost aplicata	buna
Abordare selectata	NU	DA

$V_{comparatii} = 35,886 \text{ EUR echivalent } 182,032 \text{ RON}$

GOZMAN POP CRISTINA EVALUATOR

PURCAR CRISTINA-MARIANA

Evaluator autorizat EPI

Membru titular ANEVAR, leg. nr. 18465/2025



Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment (= m)
5	313.341.557 647.625.645	6	313.338.614 647.568.042	57.684
6	313.338.614 647.568.042	7	313.337.573 647.558.505	9.155
7	313.337.573 647.558.505	8	313.381.627 647.556.054	43.747
8	313.381.627 647.556.054	9	313.393.752 647.682.237	126.764
9	313.393.752 647.682.237	1	313.394.28 647.687.152	4.983

xx Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.
 xxx Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Sergiu – Gheorghiță SILAGHI

Silaghi



SECRETAR GENERAL,
Ramona – Carmen VALOCIC

Valocic

Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment (= m)
5	313.341.557 647.625.649	6	313.338.614 647.568.042	57.684
6	313.338.614 647.568.042	7	313.337.573 647.558.505	9.155
7	313.337.573 647.558.505	8	313.381.627 647.556.054	43.747
8	313.381.627 647.556.054	9	313.393.752 647.682.237	126.764
9	313.393.752 647.682.237	1	313.394.18 647.687.152	4.983

** 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.

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Sergiu – Gheorghiță SILAGHI**

Silaghi



**SECRETAR GENERAL,
Ramona – Carmen VALOCIC**

Valocic