ROMÂNIA
JUDEȚUL BIHOR
COMUNA BRATCA
CONSILIUL LOCAL
Localitatea Bratca, Nr.126, Cod Poștal: 417080, CIF:4738400;
Web: www.primaria-bratca.ro, Tel. 0259/315650, Fax: 0259/473256
E-mail: primaria.bratca@cjbihor.ro ; primariabratca@yahoo.com

H O T Ă R Â R E A Nr. 125
Din 08 octombrie 2024

Privind aprobarea Raportului de evaluare, a Caietului de sarcini și a documentației de atribuire, în vederea organizării licitației publice pentru vânzarea suprafeței de 349 mp, teren de sub nr.cad.58182 înscris în coala C.F nr. 58182 Bratca, aflat în proprietatea privată a Comunei Bratca și în administrarea Consiliului Local al Comunei Bratca

Având în vedere :

-Referatul de aprobare inițiat de primarul comunei Bratca, înregistrat sub nr. 2676 din 02.10.2024 prin care se propune Consiliului local al comunei Bratca:

1.Aprobarea Raportului de evaluare nr.198/20.09.2024 întocmit de Cabinet Individual de Expertiză Contabilă și Evaluare Badea Radu și înregistrat la primăria Comunei Bratca sub nr.1242/24.09.2024, cu privire la vânzarea suprafeței de 349 mp, teren de sub nr.cad. 58182 înscris în coala C.F nr. 58182 Bratca, aflat în proprietatea privată a Comunei Bratca și în administrarea Consiliului Local al Comunei Bratca, din care rezultă un preț de 17,56 lei/mp, fără TVA.

2.Aprobarea caietului de sarcini înregistrat sub nr. 1270/01.10.2024 cu privire la instrucțiunile de organizare și desfășurare a licitației pentru vânzarea lotului în suprafață de 349 mp, teren de sub nr.cad. 58182 înscris în coala C.F nr. 58182 Bratca, aflat în proprietatea privată a Comunei Bratca și în administrarea Consiliului Local al Comunei Bratca, redat în materialul anexat.

3.Aprobarea organizării licitației în vederea vânzării suprafeței de 349 mp, teren de sub nr.cad. 58182 înscris în coala C.F nr. 58182 Bratca conform instrucțiunilor prezentate în documentația de atribuire înregistrată sub nr. 1271/01.10.2024, redată în materialul anexat.

4.Stabilirea prețului de pornire a licitației la suma de 17,56 lei/mp, fără TVA, rezultat din raportul de evaluare nr. 198/20.09.2024.

5.Suportarea contravalorii cheltuielilor ocazionate de întocmirea documentației (raport de evaluare, anunț monitor oficial și ziar, coli C.F, schițe, etc.) de către cumpărător.

6.Desemnarea reprezentanților consiliului local în comisia de organizare a licitației pentru vânzarea suprafeței de 349 mp, teren de sub nr.cad. 58182 înscris în coala C.F nr. 58182 Bratca, aflat în proprietatea privată a Comunei Bratca și în administrarea Consiliului Local al Comunei Bratca.

- Raportul de specialitate înregistrat sub nr. 2677 din 02.10.2024, întocmit de inspectorul de urbanism privind aprobarea Raportului de evaluare, a Caietului de sarcini și a documentației de atribuire, în vederea organizării licitației publice pentru vânzarea suprafeței de 349 mp, teren de sub nr.cad.58182 înscris în coala C.F nr. 58182 Bratca, aflat în proprietatea privată a Comunei Bratca și în administrarea Consiliului Local al Comunei Bratca.

ROMÂNIA JUDEȚUL BIHOR COMUNA BRATCA CONSILIUL LOCAL

- avizele comisiilor de specialitate din cadrul Consiliului local al comunei Bratca.

Ținând seama de prevederile:

- art.310 alin.1), alin.2) lit.a) și b), art.311, art.312 alin.2-4), 6), 7), art.313, art.334-346), art.363 din O.U.G nr.57/2019 privind Codul administrative, cu modificările și completările ulterioare.

- art.553 alin.1) și alin.4), art.555 alin.1), art.565 din Legea nr.287/2009 privind Codul civil, republicată;

- art.13 alin.1), art.16 alin.1-4), art.17, art.21, art.22 alin.1-2) din Legea nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

În baza prevederilor art.136 alin.1), art.139 alin.1), alin.2) și art.196 alin.1) lit.a) din O.U.G nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

Cu **12** voturi pentru, **0** abțineri și **0** voturi împotrivă.

CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI BRATCA H O T Ă R Ă Ș T E :

Art.1 – Se aprobă Raportul de evaluare nrnr.198/20.09.2024 întocmit de Cabinet Individual de Expertiză Contabilă și Evaluare Badea Radu și înregistrat la primăria Comunei Bratca sub nr.1242/24.09.2024, cu privire la vânzarea suprafeței de 349 mp, teren de sub nr.cad. 58182 înscris în coala C.F nr. 58182 Bratca, aflat în proprietatea privată a Comunei Bratca și în administrarea Consiliului Local al Comunei Bratca, din care rezultă un preț de 17,56 lei/mp, fără TVA, conform materialului anexat prezentei hotărâri.

Art.2 – Se aprobă caietul de sarcini înregistrat sub nr 1270/01.10.2024 cu privire la instrucțiunile de organizare și desfășurare a licitației pentru vânzarea lotului în suprafață de 349 mp, teren de sub nr.cad. 58182 înscris în coala C.F nr. 58182 Bratca, aflat în proprietatea privată a Comunei Bratca și în administrarea Consiliului Local al Comunei Bratca, redat în materialul anexat la prezenta hotărâre.

Art.3 – Se aprobă organizarea licitației în vederea vânzării suprafeței de 349 mp, teren de sub nr.cad. 58182 înscris în coala C.F nr. 58182 Bratca conform instrucțiunilor prezentate în documentația de atribuire înregistrată sub nr. 1271/01.10.2024, redată în materialul anexat la prezenta hotărâre.

Art.4 – Se stabilește prețul de pornire a licitației la suma de 17,56 lei/mp, fără TVA, rezultat din raportul de evaluare nr. 198/20.09.2024, anexat prezentei hotărâri.

Art.5 – Se aprobă suportarea contravalorii cheltuielilor ocazionate de întocmirea documentației (raport de evaluare, anunț monitor oficial și ziar, coli C.F, schițe, etc.) de către cumpărător.

Art.6 – Se aprobă desemnarea reprezentanților consiliului local în comisia de organizare a licitației pentru vânzarea suprafeței de 349 mp, teren de sub nr.cad. 58182 înscris în coala C.F nr. 58182 Bratca și în administrarea Consiliului Local al Comunei Bratca.

Art.7 – Prezenta hotărâre se comunică cu Instituția Prefectului Județului Bihor, Primarul comunei Bratca, OCPI Bihor - Biroul de Carte Funciară Aleșd, dosarul de ședință.

Art. 8 – Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se încredințeaza primarul comunei Bratca prin aparatul de specialitate.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
GAVRILUȚ LIVIU

ROMÂNIA JUDEȚUL BIHOR COMUNA BRATCA CONSILIUL LOCAL

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL
OLAR SANDA

ANEXĂ LA HCL NR. 125/08.10.2024

Județul Bihor
Primăria Comunei Bratca
Nr. 1242 din 24.09.2024

RAPORT DE EVALUARE

OBIECTUL EVALUĂRII:
TEREN INTRAVILAN LIBER DE CONSTRUCTII

Adresa: *sat Damis, nr.cad.58182, com. Bratca, jud.Bihor*
Proprietar: COMUNA BRATCA-DOMENIUL PRIVAT
Solicitant / client: COMUNA BRATCA-DOMENIUL PRIVAT
Utilizator desemnat: COMUNA BRATCA-DOMENIUL PRIVAT

Data inspectiei: 18.09.2024
Data evaluarii: 18.09.2024
Data intocmirii raportului de evaluare: 20.09.2024

Acest raport de evaluare este confidential, atat pentru client, cat si pentru evaluator, si este valabil numai pentru scopul mentionat; nu se accepta nicio responsabilitate daca este transmis altei persoane, fie pentru un scop declarat, fie pentru oricare alt scop.

ROMÂNIA
JUDEȚUL BIHOR COMUNA BRATCA
CONSILIUL LOCAL

Denumirea firmei: CABINET INDIVIDUAL DE EXPERTIZA CONTABILA SI EVALUARE BADEA RADU .
Adresa: ORADEA, Str.P-TA 22 Decembrie, nr.14, AP 11;
Telefon: 0744589210;
Persoană contact: Badea Radu – 0744589210;
E-mail: raducub2003@yahoo.com
CUI: 28027090
Cont IBAN: RO50BTRL00501202C13613XX
Banca: TRANSILVANIA ORADEA

Nr. raport 198

SINTEZA EVALUARII
(evaluari pentru proprietati IMOBILIARE)

Date generale ale evaluării				
Nr. raport	198			
Data evaluării	18.09.2024			
Data inspecției	18.09.2024			
Data emiterii raportului	20.09.2024			
Nume evaluator	**Badea Radu**, evaluator autorizat ANEVAR, bunuri mobile și imobile, nr.legitimație, 17637			
I. Client si Utilizator Desemnat				
Numele clientului	COMUNA BRATCA-DOMENIUL PRIVAT			
Utilizator desemnat	COMUNA BRATCA-DOMENIUL PRIVAT			
Proprietar	COMUNA BRATCA-DOMENIUL PRIVAT			
II. Date despre proprietate				
Lista documentelor puse la dispozitia evaluatorului	Acte proprietate	-		
	Documentație cadastrală	Extras de Plan Cadastral de Carte Funciara pentru Imobil număr cadastral 58182 / UAT Bratca Plan de amplasament și delimitare a imobilului		
	Extras de Carte Funciară	Extras de Carte Funciară nr. 58182 Bratca		
	Altele	Certificat de urbanism nr.45 din 18.09.2024		
Sarcini / servituți înregistrate în C.F.	Nu sunt inscrise in C.F.			
Drept de proprietate	Exclusiv	Cote indivize	Concesiune	Altele
Teren	X			
Construcție	-			
Destinație din acte	Rezidențială	Industrială	Comercială	Altele

	x
Descriere destinație / utilizare constatată la fata locului	Teren intravilan in suprafata de 349 mp, nr.cad.58182 din proprietatea Comunei Bratca- Domeniul Privat – inscris in C.F 58182 Bratca
Adresă proprietati	sat Demis, nr.cad.58182, com.Bratca, jud.Bihor
Cod postal	417080
Zona de amplasare / vecinătăți	Propiretati rezidentiale tip case de locuit unifamiliale, regim de inaltime P si terenuri intravilane libere de constructii
Descriere cadastrală (Extras C.F. , nr.cadastral)	- Teren intravilan in suprafata de 349 mp, nr.cad.58182 in proprietatea Comunei Bratca-Domeniul Privat – inscris in C.F 58182 Bratca
Starea generală a construcției	-
Nivelul de finisare a construcției	-

III. Suprafețe

-Suprafata teren: 349 mp – conform C.F.

IV. Valori Rezultate

Abordarea prin piață	1.232 euro, echivalent a 6.129 lei
Abordarea prin cost	Nu s-a aplicat
Abordarea prin venit	Nu s-a aplicat

Valoarea de piață

Valori obtinute in urma aplicarii Ab.Piata - Metoda comparatiilor directe

Nr. Crt	Denumire	Extras C.F.	Nr.cad.	Proprietar	Valoare unitara (€ / mp)	Suprafata destfasurata / Suprafata teren (mp)	Valoare de piata in lei	Valoare de piata in €
1	Teren intravilan	58182 Bratca	58182	Comuna Bratca - Domeniul Privat	3,53 17,56	349	6,129	1,232
TOTAL valoare de piata							6,129	1,232

1.232 euro, echivalent a 6.129 lei

Curs de schimb LEI / EUR (BNR - la data evaluării)	4,9746

V. Observații

Neconformități / modificări neîntabulate	Nu sunt

ROMÂNIA JUDEȚUL BIHOR COMUNA BRATCA CONSILIUL LOCAL

Elemente care influenţează negativ percepţia asupra valorii de piaţă	Nu sunt

ROMÂNIA JUDEȚUL BIHOR COMUNA BRATCA CONSILIUL LOCAL

Catre:
Comuna Bratca, in calitate de Client si Utilizator desemnat

Stimati parteneri,

Ca urmare a solicitarii primite din partea Dvs.va transmitem Raportul de evaluare pentru imobilul solicitat – respectiv – **Teren intravilan** in suprafata de 349 mp, **nr.cad.58182**, din proprietatea si beneficiului COMUNEI BRATCA- DOEMNIUL PRIVAT – inscris in **C.F 58182 Bratca**
Au fost supuse evaluarii drepturile de proprietate, asa cum acestea au fost inscrise in documentele puse la dispozitia evaluatorului.
Conform conventiei, am procedat la analiza documentelor, inspectarea bunului imobil, prelucrarea datelor, cercetarea de piata specifica si apoi la estimarea de valori si redactarea Raportului.
Concluziile Raportului au la baza *Standardele de evaluare a bunurilor 2022* si metodologia specifica.
Lucrarea nu trebuie interpretata ca opinie asupra corectitudinii unei tranzactii reale sau propuse sau asupra managementului proprietatii. In elaborarea lucrarii au fost luati in considerare toti factorii care au influenta asupra proprietatii, nefiind omisa deliberat nicio informatie relevanta.
Valoarea estimata este valabila la data evaluarii. Raportul este elaborat conform conditiilor economice, fiscale, juridice si politice existente la data evaluarii.

Va multumim ca ati apelat la serviciile noastre de evaluare si va stam la dispozitie pentru a dezvolta impreuna aplicatii ulterioare.

Cu stima,
BADEA RADU
Membru Titular ANEVAR

ROMÂNIA JUDEȚUL BIHOR COMUNA BRATCA CONSILIUL LOCAL

Cuprins

SINTEZA EVALUARII 2
CAPITOLUL I. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII 8
1.1 Identificarea și competența evaluatorului 8
1.2 Identificarea clientului și a oricăror alți utilizatori desemnați 10
1.3 Scopul evaluării 10
1.4. Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluării 10
1.6. Data evaluării 11
1.7. Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării 11
1.8. Natura și sursa informațiilor pe care se va baza evaluarea 11
1.9. Ipoteze și ipoteze speciale 12
1.10. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare 14
1.11. Declararea conformității evaluării cu SEV 14
1.12. Descrierea raportului 15
CAPITOLUL II. PREZENTAREA DATELOR 16
2.1. Identificarea proprietății imobiliare subiect, descrierea juridică 16
2.2. Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate 16
2.3. Date despre zonă, oraș, vecinătăți și amplasare 16
2.4. Informații despre amplasament 17
2.6. Istoric, incluzând vânzările anterioare și ofertele sau cotațiile curente 18
CAPITOLUL III. ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE 19
Analiza preliminară a economiei 19
3.2. Analiza ofertei competitive 22
3.3. Analiza cererii 24
3.4. Echilibrul pieței. Raportul cerere-ofertă 26
CAPITOLUL IV. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI 27
CAPITOLUL V. EVALUARE 29
Metodologia de evaluare 29
Evaluarea terenului 29
CAPITOLUL VI. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII 33
ANEXE 35
LOCALIZARE 35
ANEXA A – CALCULE PENTRU DETERMINAREA VALORILOR 36
Determinarea valorii terenului – Ab.Piata – Met.Comparatiilor directe 36
ANEXA B – INFORMATII DE PIATA UTILIZATE 40
Oferte comparabile terenuri de vanzare utilizate in cadrul grilei de comparatii 40

ROMANIA JUDETUL BIHOR COMUNA BRATCA CONSILIUL LOCAL

ANEXA C – DOCUMENTAR FOTOGRAFIC 49
ANEXA D – DOCUMENTE PUSE LA DISPOZITIA EVALUATORULUI 53

ROMÂNIA
JUDEȚUL BIHOR COMUNA ORAȘUL
CONSILIUL LOCAL

CAPITOLUL I. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

1.1 Identificarea și competența evaluatorului

Evaluatorul: BADEA RADU

Evaluarea se realizeaza prin intermediul evaluatorului autorizat ANEVAR – BADEA RADU, nr. Legitimatie 17637, specializare: EPI, EBM

DECLARATIE DE CONFORMITATE:

Evaluatorul respecta cerintele etice si profesionale continute in Codul de Etica al profesiei de evaluator autorizat, aferent indeplinirii misiunii.

Raportul de evaluare este intocmit in conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022.

CERTIFICARE:

Subsemnatul, certific in cunostinta de cauza si cu buna credinta ca:

1. Afirmatiile declarate de catre mine si cuprinse in prezentul raport sunt adevarate si corecte. Estimarile si concluziile se bazeaza pe informatii si date considerate de catre evaluator ca fiind adevarate si corecte, precum si pe concluziile inspectiei asupra proprietatii.
2. Analizele, opiniile si concluziile sunt limitate doar de ipotezele mentionate si sunt analizele, opiniile si concluziile mele profesionale personale, impartiale si nepartinitoare.
3. Nu am interese in privinta proprietatii imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare si nu am niciun interes personal privind partile implicate in prezenta misiune, exceptie facand rolul mentionat aici.
4. Implicarea mea in aceasta misiune nu este conditionata de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit legat de marimea valorii estimate sau impus de destinatarul evaluarii si legat de producerea unui eveniment care favorizeaza cauza clientului in functie de opinia mea.
5. Analizele, opiniile si concluziile au fost formulate, la fel ca si intocmirea acestui raport, in concordanta cu Standardele de Evaluare relevante.
6. Posed cunostintele si experienta necesara indeplinirii misiunii in mod competent: BADEA RADU, LEGITIMATIE 17637, evaluator autorizat, membru titular al ANEVAR, specializarea: EPI, EBM.

Semnătura Badea Radu,
Membru titular ANEVAR

ROMÂNIA JUDEȚUL BIHOR COMUNA BRATCA CONSILIUL LOCAL

DECLARATIE PRIVIND CONFLICTUL DE INTERESE:

Subsemnatul, **BADEA RADU** in calitate de evaluator, referitor la imobilul evaluat la care este anexata prezenta declaratie, proprietatea persoanei nominalizata in actele de proprietate anexate raportului de evaluare, pentru care Solicitantul/Beneficiarul a cerut efectuarea unui raport de evaluare in favoarea: Comuna Bratca- Domeniul Privat

Declar pe propria raspundere:

a. raportul de evaluare privind Imobilul a fost intocmit de catre mine personal cu respectarea Standardelor de Evaluare a Bunurilor, in vigoare la data elaborarii raportului de evaluare, a Codului de Etica al evaluatorului autorizat, emise de ANEVAR.
b. din informatiile pe care le detin, Proprietarul/Solicitantul/administratorul sau reprezentantul Proprietarului/ Solicitantului/ Beneficiarului nu este (i) sot/sotie sau concubin/concubina, (ii) ruda pana la gradul iv inclusiv si nici (iii) afin pana la gradul iv inclusiv cu vreunul dintre reprezentantii legali/ alti angajati ai Prestatorului.
c. Prestatorul, precum si subsemnatul, sotul/sotia sau ruda pana la gradul iv inclusiv si nici un afin pana la gradul iv (i) nu sunt implicati in activitati de monitorizare de proiect, consultanta, tranzactii si/ sau administrare de proprietati in legatura cu Imobilul evaluat (ii) nu avem nici un interes direct/indirect de orice natura in legatura cu Imobilul evaluat/Solicitantul/Proprietarul/ reprezentantul Proprietarului/Solicitantului (iii) nu suntem in relatii contractuale/de afaceri cu acestia, cu exceptia contractului de evaluare cu Solicitantul pentru Imobilul evaluat al carui pret nu este influentat de rezultatul evaluarii, (iv) nu suntem influentati direct sau indirect de solvabilitatea Proprietarului/Solicitantului.
d. subsemnatul, sotul/sotia sau ruda pana la gradul iv inclusiv si nici un afin pana la gradul iv nu suntem implicati si nu avem nici un interes in legatura cu imobilul analizat.
e. Am luat cunostinta ca orice posibil conflict trebuie evidentiat in scris si comunicat de indata Beneficiarului inainte de acceptarea instructiunilor Solicitantului, precum si ca orice astfel de conflicte descoperite ulterior, trebuie sa fie imediat de asemenea comunicate imediat Beneficiarului.

EVALUATOR AUTORIZAT

Badea Radu

ROMÂNIA JUDEȚUL BIHOR COMUNA BRATCA CONSILIUL LOCAL

(a) Prezentarea firmei de evaluare

DATE GENERALE

Denumirea firmei: **CABINET INDIVIDUAL DE EXPERTIZA CONTABILA SI EVALUARE BADEA RADU** .

Adresa: ORADEA, Str.P-TA 22 Decembrie nr.14, AP 11;

Telefon: 0744589210;

Persoană contact: Badea Radu – 0744589210;

E-mail: raducub2003@yahoo.com

CUI: 28027090

Cont IBAN: RO50BTRL00501202C13613XX

Banca: TRANSILVANIA ORADEA

1.2 Identificarea clientului și a oricăror alți utilizatori desemnați

Client si utilizator desemnat: COMUNA BRATCA - Domeniul Privat, adresa: loc.Bratca, C.I.F.: 4738400

Proprietar: COMUNA BRATCA-Domeniul Privat

Prezenta lucrare se adresează exclusiv utilizatorului desemnat al evaluării proprietății imobiliare: Comuna Bratca- Domeniul Privat

Orice altă persoană care deține o copie a acestui raport sau care poate avea acces la raportul de evaluare nu poate fi considerată ca utilizator desemnat al raportului de evaluare în sensul acestuia.

Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în fața niciunui terț, niciodată și în nici o altă circumstanță în care raportul de evaluare ar putea fi utilizat.

1.3 Scopul evaluării

Evaluarea este realizata pentru **stabilirea valorii de piata cu scopul informarea clientului in vederea vanzarii - Teren intravilan** in suprafata de 349 mp, **nr.cad. 58182,** din proprietatea si beneficiul COMUNEI BRATCA-Domeniul Privat – inscris in **C.F 58182 Bratca**

Prezenta evaluare nu va fi utilzata in afara contextului sau pentru alte scopuri decat cel declarat.

1.4. Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluării

Denumire: Teren intravilan in suprafata de 349 mp, **nr.cad. 58182,** din proprietatea si beneficiul COMUNEI BRATCA-Domeniul Privat – inscris in **C.F 58182 Bratca**

Situatia actuala a proprietatii: Teren liber de utilizare;

Adresa: sat Damis, nr.cad.58182, com.Bratca, jud.Bihor;

Cod postal: 417080;

ROMÂNIA JUDEȚUL BIHOR COMUNA BRATCA CONSILIUL LOCAL

Identificare cadastrala/ extras de carte funciara / Proprietar: Teren intravilan in suprafata de 349 mp, **nr.cad. 58182,** din proprietatea si beneficiul COMUNEI BRATCA-Domeniul Privat – inscris in **C.F 58182 Bratca**

1.5. Tipul valorii

Se estimeaza **Valoarea de piata** conform *Standardelor de Evaluare a Bunurilor,editia 2022,* publicate de *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" - SEV 104.

Totodata, valorile pronuntate sunt fara TVA.

1.6. Data evaluării

Data inspectiei: 18.09.2024

Inspectia s-a realizat de evaluator autorizat Badea Radu, in data de 18.09.2024

Data evaluarii: 18.09.2024

Data intocmirii raportului: 20.09.2024

1.7. Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării

Evaluarea se bazeaza exclusiv pe informatiile si documentele furnizate de catre clientul si proprietarul reperului analizat, impreuna cu informatii culese la inspectia vizuala, fara a se intreprinde verificari sau investigatii suplimentare.

Cu exceptia aspectelor reliefate in raport la capitolul *Ipoteze speciale,* nu au existat limitari sau restrictii referitoare la inspectia, documentarea si analizele necesare pentru scopul declarat al evaluarii.

Utilizare actuala: teren intravilan liber de utilizare;

1.8. Natura și sursa informațiilor pe care se va baza evaluarea

La baza evaluarii au stat in principal urmatoarele documente si elemente informative:

a) Materiale metodologice ale Asociatiei Nationale a Evaluatorilor Autorizati din Romania (ANEVAR)
b) Standarde de Evaluare a Bunurilor - editia 2022
c) Legislatia in domeniu:
   - Ordonanta Guvernului nr. 24/2011 privind unele masuri in domeniul evaluarii bunurilor

ROMÂNIA JUDEȚUL BIHOR COMUNA BRATCA CONSILIUL LOCAL

- Legea 99 /14.04.2013 pentru aprobarea OUG 24/ 30.08.2011 – privind unele masuri in evaluarea bunurilor. Legea a fost promulgata prin Decretul Presedintelui Romaniei nr. 373/11.04.2013 si publicata in Monitorul Oficial nr 213/15.04.2013, partea I, cu intrare in vigoare in 19.04.2013.

d) documentele de proprietate

Alte informatii consultate:

- Metodologia de evaluare a bunurilor - ANEVAR;
- Cursul de referinta al monedei nationale.

Pentru datele care au impact asupra valorii, evaluatorul a apelat la urmatoarele surse de informare:

•Internet - linkuri privind Valorile de ofertare/tranzactionare ale comparabilelor au fost preluate din urmatoarele surse:

Oferte terenuri intravilane libere de vanzare

Nr.crt	Localizare	Suprafata	Acces	utilitati	Facilitati	valoare (euro)	Val euro / mp	Sursa
1	loc. Damis	2850	drum pamant	curent, apa la distanta	obisnuite	15675	5,5	https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-2850mp-IDixL3l.html?reason=extended_search_extended_distance
2	loc. Bratca	5000	drum asfaltat	curent, apa, canalizare	obisnuite	29000	5,8	https://www.olx.ro/d/oferta/teren-pentru-investitii-in-bratca-IDhi4R7.html?reason=extended_search_extended_distance
3	loc. Remeti	12877	drum pietruit	curent, apa, canalizare in apropiere	obisnuite	65000	5,0	https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-remeti-12877mp-142917007
4	loc. Bratca	5885	drum asfaltat	in apropiere: curent, apa, canalizare	obisnuite	43000	7,3	https://www.gaminvest.ro/detalii_anunt/Vand-teren-zona-turistica-cu-lesire-la-Cris-Bratca-Bihor-V3375/5450.html
5	loc. Bratca	6000	drum asfaltat	in apropiere: curent, apa	obisnuite	43000	7,2	https://www.storia.ro/ro/oferta/investitie-teren-intravilan-6000-mp-in-satul-turistic-bratca-IDzZk4
		Valoarea medie (€ / mp)					6,2	
		Valoarea mediana (€ / mp)					5,8	
		Valoarea minima (€ / mp)					5,0	
		Valoarea maxima (€ / mp)					7,3	

•Reprezentantul clientului – pentru informatiile legate de proprietatea evaluata: (situatie juridica, istoric), care este responsabil exclusiv pentru veridicitatea informatiilor furnizate;

•Informatii privind piata imobiliara specifica (preturi, nivel chirii etc.);

•Agentii imobiliare.

1.9. Ipoteze și ipoteze speciale

Ipoteze:

ROMÂNIA JUDEȚUL BIHOR COMUNA BRATCA CONSILIUL LOCAL

1) Prezentul raport este intocmit la cererea clientului si in scopul precizat. Nu este permisa folosirea raportului de catre o terta persoana fara obtinerea, in prealabil, a acordului scris al clientului, autorului evaluarii, asa cum se precizeaza la punctul 8 de mai jos. Nu se asuma responsabilitatea fata de nici o alta persoana in afara clientului, destinatarului evaluarii si celor care au obtinut acordul scris si nu se accepta responsabilitatea pentru nici un fel de pagube suferite de orice astfel de persoana, pagube rezultate in urma deciziilor sau actiunilor intreprinse pe baza acestui raport;

2) Raportul de evaluare isi pastreaza valabilitatea numai in situatia in care conditiile de piata, reprezentate de factorii economici, sociali si politici, raman nemodificate in raport cu cele existente la data intocmirii raportului de evaluare;

3) Evaluatorul nu este responsabil pentru problemele de natura legala care afecteaza fie proprietatea imobiliara evaluata, fie dreptul de proprietate asupra acesteia si care nu sunt cunoscute de catre evaluator. In acest sens se precizeaza ca nu au fost facute cercetari specifice la arhive, iar evaluatorul presupune ca titlul de proprietate este valabil si se poate tranzactiona, ca nu exista datorii care au legatura cu proprietatea evaluata si aceasta nu este ipotecata sau inchiriata. Proprietatea imobiliara se evalueaza pe baza premisei ca aceasta se afla in posesie legala (titlul de proprietate este valabil) si responsabila;

4) Se presupune ca proprietatea imobiliara in cauza respecta reglementarile privind documentatiile de urbanism, legile de constructie si regulamentele sanitare, iar in cazul in care nu sunt respectate aceste cerinte, valoarea de piata va fi afectata;

5) Proprietatea a fost expertizata detaliat. Orice schita din raportul de evaluare, alta decat cele facand parte din documentatia cadastrala, prezinta dimensiunile aproximative ale proprietatii si este realizata pentru a ajuta cititorul raportului sa vizualizeze proprietatea. In cazul in care exista documente relevante (masuratori de cadastru, expertize), acestea vor avea prioritate;

6) Evaluatorul nu are cunostinta asupra starii ascunse sau invizibile a proprietatii (inclusiv, dar fara a se limita doar la acestea, starea si structura solului, structura fizica, sistemele mecanice si alte sisteme de functionare, fundatia etc.), sau asupra conditiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliara in cauza sau de pe o proprietate invecinata, inclusiv prezenta substantelor periculoase, substantelor toxice etc.), care pot majora sau micsora valoarea proprietatii. Acest raport nu este elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al starii proprietatii, astfel de informatii depasind sfera acestui raport si/sau calificarea evaluatorului. Evaluatorul nu ofera garantii explicite sau implicite in privinta starii in care se afla proprietatea si nu este responsabil pentru existenta unor astfel de situatii si a eventualelor lor consecinte si nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor;

7) Evaluatorul a obtinut informatii, estimari si opinii necesare intocmirii raportului de evaluare, din surse pe care evaluatorul le considera a fi credibile si evaluatorul considera ca acestea sunt

adevarate si corecte. Evaluatorul nu isi asuma responsabilitatea in privinta acuratetei informatiilor furnizate de terte parti;

8) Continutul acestui raport este confidential pentru client si destinatar si autorul nu il va dezvalui unei terte persoane, cu exceptia situatiilor prevazute de Standardele de Evaluare si/sau atunci cand proprietatea a intrat in atentia unui corp judiciar calificat;

9) Evaluatorul a fost de acord sa-si asume realizarea misiunii incredintate de catre clientul numit in raport, in scopul utilizarii precizate de catre client si in scopul precizat in raport.

Ipoteze speciale: Nu sunt

1.10. Restricţii de utilizare, difuzare sau publicare

Prezentul raport de evaluare este confidential, destinat numai scopului precizat si numai pentru uzul clientului si al destinatarului.

Raportul de evaluare sau oricare alta referire la acesta nu poate fi publicat(a), nici inclus(a) intr-un document destinat publicitatii fara acordul scris si prealabil al evaluatorului, cu specificarea formei si contextului in care urmeaza sa apara. Publicarea, partiala sau integrala, precum si utilizarea lui de catre alte persoane decat cele mentionate in prezentul raport, atrage dupa sine incetarea obligatiilor contractuale.

1.11. Declararea conformităţii evaluării cu SEV

Evaluarea s-a realizat in concordanta cu prevederile din **Standardele de evaluare a bunurilor 2022,** compuse din:

Standarde Generale:

- **SEV100 – Cadrul general;**
- **SEV101 – Termenii de referinta ai evaluarii**
- **SEV102 – Documentare si conformare;**
- **SEV103 – Raportare;**
- **SEV 104 – Tipuri ale valorii**
- **SEV 105 – Abordari si metode in evaluare**
- **SEV 400 – Verificarea evaluarii**

- **Standarde pentru active:**
- **SEV230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare;**
- **GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile**

1.12. Descrierea raportului

Raportul se va transmite in format letric in doua exemplare catre solicitant.

Raportul cuprinde o scrisoare de inaintare, termenii de referinta ai evaluarii agreati, o prezentare a activului evaluat, o analiza a pietei imobiliare, un capitol cu abordarile in evaluare aplicate si opinia evaluatorului privind valoarea estimata, precum si anexele cu documentatia pusa la dispozitia evaluatorului, analiza pietei, imagini ale proprietatii.

ROMÂNIA JUDEȚUL BIHOR COMUNA BRATCA CONSILIUL LOCAL

CAPITOLUL II. PREZENTAREA DATELOR

2.1. Identificarea proprietăţii imobiliare subiect, descrierea juridică

Au fost prezentate urmatoarele documente pentru atestarea dreptului de proprietate, asa cum rezulta din urmatoarele documente primite in copii in format electronic:

- **Extras de Carte Funciara nr.58182 Bratca**

  Drept de proprietate: COMUNA BRATCA- DOMENIUL PRIVAT

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
22967 / 27/08/2024		
Act Administrativ nr. Hotararea Consiliului Local Bratca nr 7, din 31/01/2024 emis de CONSILIUL LOCAL BRATCA; Inscris Sub Semnatura Privata nr. Cerere rec inscriere si Declaratie, din 27/08/2024 emis de Pop Florina; Inscris Sub Semnatura Privata nr. PAD imobil, din 27/08/2024 emis de Pop Florina; Inscris Sub Semnatura Privata nr. CUI, din 27/08/2024 emis de Pop Florina; Inscris Sub Semnatura Privata nr. Memoriu tehnic, din 27/08/2024 emis de Pop Florina;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
	1) COMUNA BRATCA - DOMENIUL PRIVAT, CIF:4738400	

Sarcini: In Extrasul C.F. al imobilului nu exista sarcini inscrise

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
NU SUNT	

2.2. Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate

In evaluarea imobilului subiect nu au fost luate in considerare elemente de mobilier.

2.3. Date despre zonă, oraş, vecinătăţi şi amplasare

Comuna Bratca este situată în frumoasa depresiune Vad-Borod, stăjuită de Munţii Plopişului la N.E. şi Munţii Pădurea Craiului la S. Aşezată în estul Bihorului are limită de judeţ cu Sălaj şi Cluj.

Bratca este a doua comună bihoreană (prima fiind Bulz) din zona de amonte a Crişului Repede. Curgând de la est spre vest pe o distanţă de aproximativ 3,5 km, acesta adună pe teritoriul comunei Bratca apele a importanţi afluenţi: Valea Iadului (Iadei), Valea Boiului, Valea Negruţă, Valea Beznii şi Valea Brătcuţei.

Comuna Bratca se află pe calea ferată Oradea - Cluj-Napoca, la 60 km de Oradea şi 90 km de Cluj-Napoca. Accesul spre Bratca este asigurat şi de DN1 (E60), satul Beznea, primul aşezat dinspre această direcţie aflându-se la 2,5 km de E60.

Întinzându-se pe o suprafaţă de 136,48 kmp, comuna Bratca se învecinează cu comunele: Borod (la N), Bulz (la E), Şuncuiuş (la V) situate în aceeaşi depresiune, dar şi cu comunele Roşia şi Căbeşti (la sud) care fac legătura cu zona Beiuşului.

Vatra satului Bratca este o mică depresiune (altitudinea aprox. 300m) înconjurată de dealuri a căror altitudine creşte spre SE, acolo unde se află satele Damiş şi Ponoară, fără a depăşi 900m.

În componenţa comunei intră satele: Bratca - centrul de comună, cu 1712 locuitori, Beznea cu 1399 locuitori, Valea Crişului (Valea Neagră) cu 530 locuitori, Lorău cu 504 locuitori, Ponoară cu 744 locuitori şi Damiş 678 locuitori. Densitate populaţia este de 40,7 loc/km2.

ROMÂNIA JUDEȚUL BIHOR COMUNA BRATCA CONSILIUL LOCAL

Dintr-un număr de 5567 locuitori şi o populaţie activă de 2783, au un loc de muncă stabil sub 20%. Veniturile proprii ale comunei se ridica la 1.600.000 lei, iar nevoile comunei privind cheltuielile si investiţiile minime anuale sunt de cel puţin 5.000.000 lei.

Activităţile de divertisment se defăşoară pe mai multe planuri, pentru copii în Parcul Copiilor, pentru tineri pe terenul de fotbal, Internet-cafe, discotecă, etc.

Pentru iubitorii de natură, în principal in zonele de agrement de o frumuseţe excepţională:

- Valea Boiului, unde se află şi Cascada Boiului
- Valea Brătcuţei, devenită un minisat de vacanţă
- Lunca Crişului Repede, cu posibilităţi de camping, pescuit, înot
- dealurile Damişului
- Poiana Damiş
- la nord în munţii Plopişului, vârful Măgura cu Mănăstirea Sf. Ioan Iacob, calcarele cu hippuriţi, urme ale erei glaciare din Valea Crişului.

Damis este un sat in comuna Bratca din judetul Bihor. Satul Damiş are un relief predominant muntos, fiind situat în perimetrul Muntilor Padurea Craiului.

Ocupaţia principală a locuitorilor este agricultura, cu accent pe creşterea animalelor (bovine, ovine, porcine, păsări) şi cultivarea, pe areale restrânse, a unor cereale (ovăz, orz, secară, grâu), cartofi, legume etc.

Accesul în localitate se poate face prin intermediul căilor ferate (magistral Bucuresti - Oradea, cu coborâre în staţia Bratca) sau rutiere (drumul european E 60, până la Borod, de unde se ramifică drumul judeţean 764 D spre Bratca - Damis şi apoi se continuă către Rosia -Dobresti -Beius). Distanţa Bratca - Damis este de 12 km, drumul fiind asfaltat in cursul anilor 2007-2008.

2.4. Informaţii despre amplasament

ZONA DE AMPLASARE: RURALA – zona mediana loc. Damis

ARTERE IMPORTANTE DE CIRCULATIE: strada asfaltata – strada principala din sat

CARACTERUL EDILITAR AL ZONEI:

Tipul zonei – Rezidentiala – zona rezidentiala, cu proprietati tip case individuale

In zona se afla:

- Retea de transport in comun, mijloace de transport – autobuz comunal
- Unitati comerciale in apropiere: Da – distante mari
- Unitati invatamant: scoli, gradinite – Da – distante mari
- Unitati medicale: cabinete medicale, spitale etc. – Da – distante mari
- Institutii de cult: biserici, muzee etc. – Da – distante mari
- Sedii banci: Nu – distante mari

UTILITATI EDILITARE:

- Retea de energie electrica: Da – in apropiere
- Retea de apa: Da – in apropiere
- Retea de termoficare: Nu
- Retea de gaze: Nu
- Retea de canalizare: Nu
- Retea de telefonie: Da
- Altele: -

GRADUL DE POLUARE ORIENTATIV:

ROMÂNIA JUDEȚUL BIHOR COMUNA BRATCA CONSILIUL LOCAL

- Poluare fonica scazuta;
- Poluare cu noxe auto scazuta;

AMBIENT:

- Trafic auto si pietonal scazut in zona;

CONCLUZIE PRIVIND ZONA DE AMPLASARE:

Zona de referinta: RURALA – zona mediana in loc. Damis

Descriere teren – inscris in C.F.58182 Bratca, nr.cad.58182

- Tip: teren intravilan
- Suprafata: 349 mp
- Categoria de folosinta: curtii constructii si arabil
- Utilitati: retea de curent – in apropiere, apa – in apropiere;
- Topografie: terenul plan, forma neregulata;
- Acces: direct din strada asfaltata, avand un front stradal de aproximativ 80 ml
- CMBU: rezidentiala – conform Certificat de urbanism nr.45 din 18.09.2024

2.5. Date privind impozitele si taxele:

In conformitate cu prevederile de cod fiscal si in Hotararea Consiliului Local Bratca – cu privire la impozite si taxe locale practicate pentru anul 2024, impozitul aferent proprietatilor rezidentiale detinute de persoane fizice se aplica in functie de suprafata, de localizare.

2.6. Istoric, incluzând vânzările anterioare și ofertele sau cotațiile curente

Pe piata imobilara locala sunt vizate terenuri intravilane libere situate in com.Bratca. In prezent, piata este intr-o stare de cvasistabilitate, insa oferta devanseaza in ultimii ani cererea de proprietati similare. Se apreciaza ca in ultimii ani piata este o piata a cumparatorilor, avand in vedere cantitatea mai mare a ofertei fata de cerere, cat si deciziile de investitie in imobile ale cumparatorilor, cat si rigorile mai crescute ale bancilor de a finanta achizitionarea imobilelor.

In ceea ce priveste terenurile intravilane in zona Damis, au fost identificate 5 oferte. Majoritatea au acces din drum asfaltat, curent si apa in vecinatate si suprafete intre 2800 – 12.900 mp. Preturile solicitate sunt intre 15.675 – 65.000 euro, preturile unitare pe mp fiind intre 5 - 7 euro / mp, diferentele fiind date de localizare, acces, utilitati disponibile si facilitati.

ROMÂNIA JUDEȚUL BIHOR COMUNA BRATCA CONSILIUL LOCAL

CAPITOLUL III. ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE

Analiza preliminară a economiei

Analiza de piață are ca obiectiv verificarea existenței unor dovezi ale existenței unei piețe relativ active pentru utilitatea în cauză. Această analiză se realizează în scopul estimării cererii pentru un anumit tip de proprietate imobiliară și pentru determinarea conformității pieței pentru proprietatea respectivă. Pentru evaluarea unor proprietăți imobiliare existente se studiază vânzările sau istoria veniturilor proprietății. Când se dorește estimarea fezabilității unui proiect în analiza de piață pentru un anumit tip de proprietate, analistul are obligativitatea de a determina dacă proprietatea imobiliară poate să atingă un nivel de performanță competitiv, acest lucru solicită o analiză amănunțită, iar în general, această cerere trebuie să fie previzionată.

Piața imobiliară în care concurează proprietatea subiect, poate fi definita ca fiind piata proprietailor tip terenuri intravilane libere.

Evaluatorul a urmat câteva proceduri în cadrul analizei de piață, acestea reflectă o abordare clasică, pornind de la analiza generală a economiei și identificarea pieților.

3.1. Piața specifică. Delimitarea ariei de piață pentru imobilul analizat

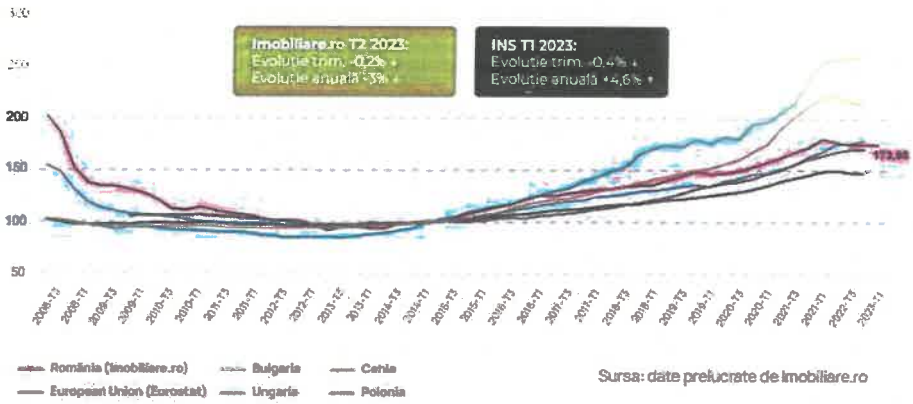
Am analizat baza economică a judetului Bihor prin examinarea domeniilor de activitate și a firmelor care generează locuri de muncă și venituri prin analiza factorilor legați de ocuparea forței de muncă (rata de creștere a populației și nivelul veniturilor). Totodată am examinat activitatea economică reflectată din vânzările de bunuri și am investigat piața imobiliară locală urmărind: nivelul vânzărilor, al activității din domeniul construcțiilor, al ratelor dobânzii, dar și nivelul creditelor ipotecare și gradul lor de absorție.

In trimestrul doi din 2023, prețurile solicitate pentru proprietățile rezidențiale din România s-au depreciat ușor, în medie, cu -0,2% față de trimestrul anterior, potrivit datelor centralizate de Imobiliare.ro. În ceea ce privește evoluția anuală, indicele a înregistrat o depreciere de -3%. La nivelul Uniunii Europene, se poate observa o tendință de stagnare a prețurilor. În ceea ce privește prețurile de tranzacționare a locuințelor, cele mai recente date publicate de Eurostat și Institutul Național de Statistică (INS) relevă, pentru primul trimestru din 2023, o depreciere trimestrială de -0,4% și, respectiv, o creștere anuală de 4,6%.

ROMÂNIA JUDEȚUL BIHOR COMUNA BRATCA CONSILIUL LOCAL

"În trimestrul doi din 2023, prețurile solicitate pentru proprietățile rezidențiale din România s-au depreciat ușor, în medie, cu ~ 0,2% față de trimestrul anterior."

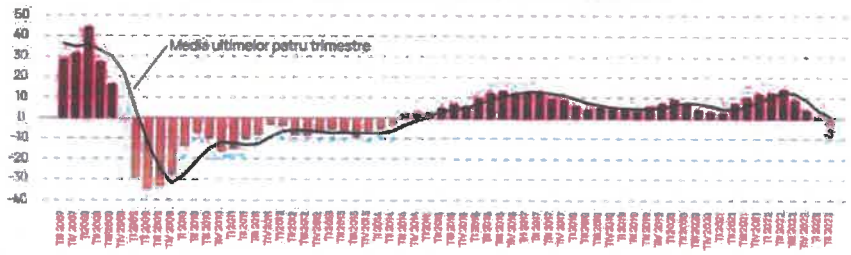
INDICELE PREȚURILOR PROPRIETĂȚILOR REZIDENȚIALE
(2015=100), date trimestriale



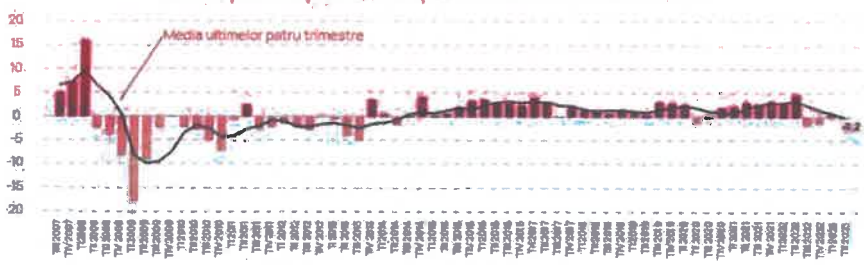
După ce s-a situat la -1,4% în trimestrul patru al anului 2022 și, respectiv, la +0,3% în primul trimestru din 2023, ritmul trimestrial al prețurilor a înregistrat în trimestrul doi o ușoară depreciere în valoare de -0,2%. Cu toate acestea, comparativ cu perioada similară din 2022, s-a înregistrat o depreciere de -3%.

"Trimestrul II din 2023 se distinge printr-o depreciere anuală de -3% a prețurilor locuințelor din România."

EVOLUȚIA PREȚURILOR FAȚĂ DE ANUL ANTERIOR



EVOLUȚIA PREȚURILOR FAȚĂ DE TRIMESTRUL ANTERIOR



Sursa: imobiliare.ro

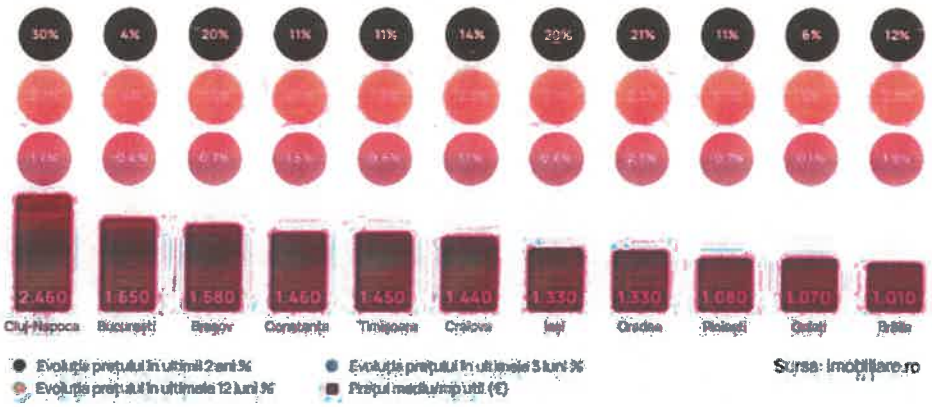
Cu o valoare de 2.460 euro pe metru pătrat, Cluj-Napoca ocupă în continuare primul loc în clasamentul celor mai mari prețuri (medii) solicitate pentru apartamentele scoase la vânzare în principalele orașe, înregistrând în trimestrul doi din 2023 o creștere de +1,7%. În plus, prețurile din acest centru regional au înregistrat un avans de +2,7% în ultimul an și un avans de +30% în ultimii doi ani.

Pe locul al doilea în top se situează București, cu un preț mediu de 1.650 de euro pe metru pătrat util și un regres ușor de -0,4% în T2 2023, respectiv o depreciere anuală de -4% și o creștere de +4% în ultimii doi ani. După un avans de +0,7% în T2 2023 și de +1,9% în ultimul an, Brașov a ajuns la o medie de 1.580 de euro pe metru pătrat util. Pe următoarele locuri în clasamentul național al ritmului de evoluție a prețurilor din T2 2023 se află Constanța (1.460 €/mp), Timișoara (1.450 €/mp), Craiova (1.440 €/mp), Iași (1.330 €/mp), Oradea (1.330 €/mp), Ploiești (1.080 €/mp), Galați (1.070 €/mp) și Brăila (1.010 €/mp).

Comparativ cu perioada similară a anului anterior, datele Imobiliare.ro relevă câteva majorări ale prețurilor solicitate de vânzătorii din marile orașe. Cel mai semnificativ avans a avut loc în Ploiești (+3,7%), urmat de Brăila (+2,9%), Cluj-Napoca (+2,7%), Oradea (+2,2%), Iași (+2,1%), Brașov (+1,9%), Timișoara (+1,8%) și Constanța (+0,1%).

Scăderi ale prețurilor solicitate de vânzătorii din marile orașe au fost înregistrate doar în București (-4%) și Craiova (-2,5%). Singura stagnare de preț a fost înregistrată în Galați. Comparând prețurile actuale cu cele de acum doi ani, cea mai mare diferență de preț, respectiv +30%, poate fi observată în Cluj-Napoca, în vreme ce Oradea se situează pe poziția secundară în clasament, cu +21%. Brașov și Iași ocupă poziția a treia, cu +20%.

EVOLUȚIA PREȚURILOR SOLICITATE ÎN MARILE ORAȘE - APARTAMENTE DE VÂNZARE



<u>Delimitarea pieței specifice (aria pieței și aria competitivă)</u>

Segmentarea pieței se impune a fi efectuată încă de la început, pentru a reduce eforturile și a concentra căutările spre a găsi cele mai bune informații cu grad mare de asimilare a proprietății de evaluat.

Analiza pieței specifice presupune cercetarea condițiilor pieței imobiliare specifice proprietatii subiect, precum si examinarea cererii și ofertei și a ariei geografice de piață pentru tipul de proprietate analizat.

Pentru identificarea pieței imobiliare specifice proprietatii subiect au fost analizati o serie de factori. Tipul proprietatii imobiliare:

- Tip: teren intravilan
- Caracteristicile proprietatii imobiliare:
- Modul de ocupare/utilizare – acest tip de proprietate este ocupata de persoane fizice dar si juridice.
- Baza de clienți (potențialii utilizatori) – persoane fizice si juridice.
- Calitatea construcției: Nu este cazul

- Caracteristicile dotarilor: in stare tehnica cat mai buna, intretinute - amplasate in locatii bune;
- Design-ul și funcționalitatea: adecvate pentru utilizarea rezidentiala;
- Aria pieței: locala, au fost analizate toate informatiile disponibile, referitoare la proprietati substitut, oferite spre vanzare in com.Bratca si zone similare.
- Proprietăți complementare: nu este cazul.

3.2. Analiza ofertei competitive

Am clasificat proprietatea imobiliară subiect și cele care intră în competiție cu aceasta în funcție de caracteristicile specifice și atributele care prezintă un avantaj sau un dezavantaj competitiv.

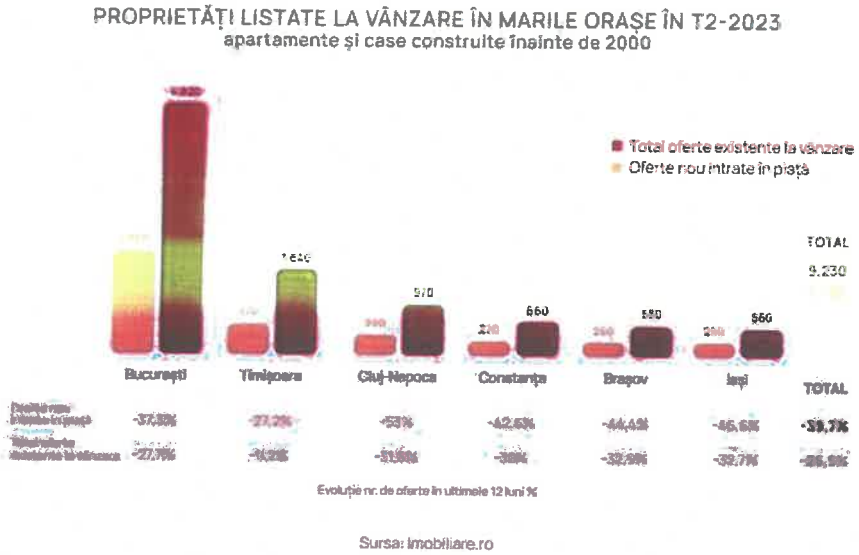
Oferta se referă la disponibilitatea produsului imobiliar. Pentru a analiza oferta, evaluatorul trebuie să facă un inventar al proprietăților imobiliare competitive, inventar care include stocul de proprietăți existente, proprietățile aflate în curs de construcție sau în stadiu de proiect. În analiza ofertei o atenție deosebită trebuie acordată proprietăților aflate în stadiu de proiect și celor aflate la faza de propunere, deoarece există riscul ca unele dintre acestea să nu se materializeze.

Numărul proprietăților rezidențiale (atât apartamente, cât și case) disponibile spre vânzare în portalul Imobiliare.ro în marile orașe ale țării s-a depreciat, per ansamblu, cu -26,5% în ultimul an, față de cel anterior, ajungând la un total de 9.230. Pe parcursul ultimelor 12 luni, toate marile orașe analizate au consemnat deprecieri ale ofertei rezidențiale de pe piață.

Astfel, comparativ cu T2 2022, cea mai mare scădere de peste 30% s-a înregistrat în Brașov, unde, în acest trimestru analizat, au fost scoase la vânzare aproximativ 580 de proprietăți rezidențiale. Pe locul al doilea se situează Iași, cu un minus de -32,7% (până la 560 de proprietăți rezidențiale), acesta fiind urmat de Constanța, cu o scădere de circa -32% (până la un total de 660 de anunțuri). Scăderi anuale au mai avut loc în Cluj-Napoca (-31,6%), cu 970 proprietăți scoase la vânzare, fiind urmat de Timișoara (-9,2%), unde au fost scoase la vânzare 1.640 de proprietăți.

Un trend descendent poate fi observat și privind la numărul de proprietăți nou introduse pe piață, ce s-a situat la 3.700 la nivelul celor șase orașe cuprinse în analiză – adică cu 39,7% mai puține decât în perioada similară a anului precedent. Astfel, o evoluție negativă a avut loc în toate orașele analizate, începând cu Cluj-Napoca (-53%), urmat de Iași (-46,6%) și continuând cu Constanța (-44,4%), Brașov (-42,6%), București (-37,3%), și Timișoara (-27,2%).

ROMÂNIA JUDEȚUL BIHOR COMUNA BRATCA CONSILIUL LOCAL



Oferte terenuri libere pentru casa de vanzare

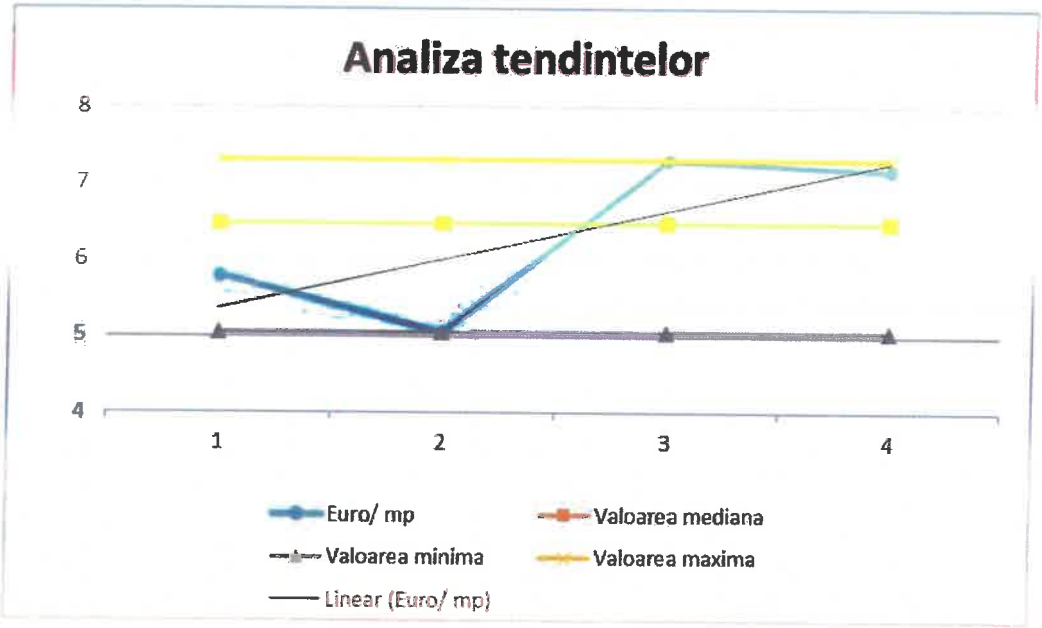
In ceea ce priveste terenurile intravilane in zona Bratca, au fost identificate 5 oferte. Majoritatea au acces din drum asfaltat, curent si apa in vecinatate si suprafete intre 2850 – 12.877 mp. Preturile solicitate sunt intre 15.675 – 65.000 euro, preturile unitare pe mp fiind intre 5 – 7.3 euro / mp, diferentele fiind date de localizare, acces, utilitati disponibile si facilitati.

Nr.crt	Localizare	Suprafata	Acces	utilitati	Facilitati	valoare (euro)	Val euro / mp	Sursa
1	loc. Damis	2850	drum pamant	curent, apa la distanta	obisnuite	15675	5,5	https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-2850mp-IDixL3I.html?reason=extended_search_extended_distance
2	loc. Bratca	5000	drum asfaltat	curent, apa, canalizare	obisnuite	29000	5,8	https://www.olx.ro/d/oferta/teren-pentru-investitii-in-bratca-IDhi4R7.html?reason=extended_search_extended_distance
3	loc. Remeti	12877	drum pietruit	curent, apa, canalizare in apropiere	obisnuite	65000	5,0	https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-remeti-12877mp-142917007
4	loc. Bratca	5885	drum asfaltat	in apropiere: curent, apa, canalizare	obisnuite	43000	7,3	https://www.gaminvest.ro/detalii_anunt/Vand-teren-zona-turistica-cu-iesire-la-Cris-Bratca-Bihor-V3375/5450.html
5	loc. Bratca	6000	drum asfaltat	in apropiere: curent, apa	obisnuite	43000	7,2	https://www.storia.ro/ro/oferta/investitie-teren-intravilan-6000-mp-in-satul-turistic-bratca-IDzZk4
				Valoarea medie (€ / mp)			6,2	
				Valoarea mediana (€ / mp)			5,8	
				Valoarea minima (€ / mp)			5,0	
				Valoarea maxima (€ / mp)			7,3	

In cadrul grilei de comparatii au fost utilizate ofertele 1, 2 si 4 – acestea fiind considerate cele mai apropiate din punct de vedere tehnico-economic cu subiectul analizat.

ROMÂNIA JUDEȚUL BIHOR COMUNA BRATCA CONSILIUL LOCAL

Analiza tendintelor terenurilor de vanzare



3.3. Analiza cererii

În cadrul acestei analize am determinat mărimea populației curente, dar și viitoare din aria definită și delimitată a pieței, am identificat numărul curent/actual și viitor al proprietatilor tip terenuri intravilane.

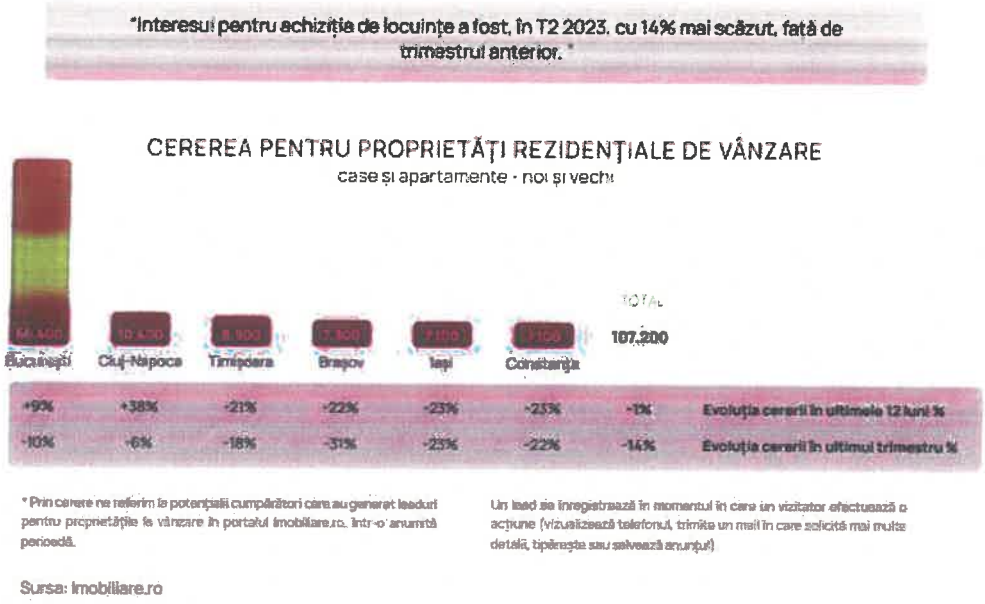
Am determinat cererea existentă sau anticipată pentru tipul de proprietate imobiliară, cu caracteristici tehnico-economice similare ale subiectului, care in prezent sunt ofertite spre vanzare.

Cererea reflectă nevoile, dorințele, puterea de cumpărare și preferințele consumatorilor. Analiza cererii se axează pe identificarea utilizatorilor potențiali (cumpărători și chiriași) și de asemenea, pentru un anume tip de proprietate, analiza urmărește produsul sau serviciul final pe care îl asigură proprietatea.

Raportat la perioada similară a anului trecut, interesul cumpărătorilor se înscrie pe un curs descendent în toate piețele. Astfel, în T2 2023, comparativ cu perioada similară a anului trecut, cererea a scăzut cu 1%.

Tendința descendentă este valabilă pentru patru piețe analizate, cea mai mare scădere (-23%) având loc în Iași și Constanța, iar cea mai mică (-21%) în Timișoara. În al doilea trimestru din 2023 aproximativ 107.200 de potențiali cumpărători au căutat, pe Imobiliare.ro, locuințe în cele șase mari centre regionale ale țării. Acest volum de căutări ne indică o scădere în medie cu 14% față de aceeași perioadă a anului anterior. Din acest punct de vedere, toate orașele analizate au consemnat scăderi, respectiv Brașov (-31%), Iași (-23%), Constanța (-22%), Timișoara (-18%), București (-10%) și Cluj-Napoca (-6%).

ROMÂNIA JUDEȚUL BIHOR COMUNA BRATCA CONSILIUL LOCAL



În analiza cererii pe piața imobiliara sunt importanți următorii factori:
populația din aria de piață - mărimea și numărul familiilor, rata de creștere/ descreștere în formarea familiilor, structura și distribuția lor pe vârste;

Conform recensământului efectuat în 2021, populația comunei Bratca se ridică la 4.554 de locuitori, în scădere față de recensământul anterior din 2011, când fuseseră înregistrați 5.158 de locuitori.

-nivelul veniturilor și salariilor;

Tipologia locurilor de muncă și rata șomajului – având în vedere economia dezvoltată a judetului, locurile de muncă sunt destul de numeroase acoperind o gamă variată de profesii și meserii pentru majoritatea populației cu drept de lucru în funcție de calificarea profesională a fiecărei persoane.

La sfârșitul lunii august 2024, rata șomajului în județul Bihor, conform evidențelor Agenției Județene pentru Ocuparea Forței de Muncă (AJOFM) Bihor, a fost de 2,10%.
disponibilitatea facilităților și serviciilor comunale (instituții de cultură. instituții de învățământ și calitatea școlilor, facilități sanitare și medicale, servicii de pompieri și poliție).

Un alt element semnificativ, care acționează la ora actuală, este instabilitatea pieților imobiliare, generată de efectele pe care le au asupra diverselor piețe unele evenimente macroeconomice majore, dificil de previzionat. Starea de instabilitate a pieței imobiliare este caracterizată de exemplu și de decizii iraționale de vânzare/cumpărare, sau de deciziile majorității participanților la piață de a nu mai face tranzacții până la o clarificare a direcției prețurilor. Numărul de tranzacții in perioada 2009-2015 a scăzut dramatic față de numărul de tranzacții efectuate până în anul 2009, afectând negativ gradul de certitudine al estimării valorii.

Piața imobiliară continuă să fie afectată de contextul economic general. Chiar dacă pe parcursul anilor 2013-2015 prețurile proprietăților au cunoscut o relativă stabilitate față de corecțiile majore înregistrate în perioada 2009 - 2012, se înregistrează în continuare un număr limitat de tranzacții imobiliare (cu excepția apartamentelor) pe fondul reticenței băncilor de a relua finanțarea. Piața este afectată de accesul limitat la sursele de finanțare, atât a cumpărătorilor cât și a dezvoltatorilor. Dezvoltarea pieței va depinde de cererea de proprietăți similare precum și de existența unui mediu economic și

legislativ stabil și accesul la creditare. In prezent, nivelul prețului de vânzare este superior acelui nivel care să fie considerat acceptabil de către potențialii cumpărători.

Deși există semnale prin care interesul cumpărătorilor este în creștere, numărul de tranzactii rămâne relativ redus datorită finanțării îngreunate - efect al contextului economic dificil.

3.4. Echilibrul pieței. Raportul cerere-ofertă

- Dezechilibru în favoarea CERERII

Echilibrul pietei. Raportul cerere-oferta:

Decizia de achizitie a unei proprietati imobiliare este acum una anevoioasa, cumparatorii avand un rationament mai analitic decat inainte, evaluarile acestora sunt facute cu maxima severitate, acest lucru ducand la negocieri in urma carora pretul de tranzactionare ajunge sa coboare cu pana la 5-10% fata de cel de ofertare pe piata.

Avand pe de o parte potentialul de crestere economica, la nivel macro, iar pe de cealalta concurenta din partea proiectelor rezidentiale noi si criza economica cauzata de panemia Covid-19, ne asteptam ca pe acest segment sa observam o tendinta ascendenta a preturilor. Perioada de tranzactionare va scadea.

Tendinta de crestere in favoarea OFERTEI

Preturi solicitate pentru terenuri pentru casa libere studiate de vanzare:

- Minim: 5 Euro / mp
- Maxim: 7.3 Euro / mp

ROMÂNIA JUDEȚUL BIHOR COMUNA BRATCA CONSILIUL LOCAL

CAPITOLUL IV. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI

Conceptul de „cea mai bună utilizare" reprezintă alternativa de utilizare a proprietăţii selectată din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire şi va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare.

Cea mai buna utilizare este definită în Standardele de evaluare a bunurilor, ediţia 2022 - **SEV 104 „Tipuri ale valorii"**, paragraful 140: *„utilizarea care, din perspectiva unui participant de pe piata, are ca rezultat cea mai mare valoare a unui activ"*.

Analiza pieţei constituie baza pentru determinarea celei mai bune utilizări (CMBU) a unei proprietăţi imobiliare. Piaţa specifică proprietăţii imobiliare subiect este piaţa rezidentiala – terenuri intravilane libere. În analiza celei mai bune utilizări, evaluatorul consideră mai întâi utilizările probabile în mod rezonabil ale proprietăţii subiect. Pentru a ajunge la o opinie privind cea mai bună utilizare a proprietăţii subiect, evaluatorul aplică patru teste:

1. **permisibilitatea legală**: se determină care sunt utilizările permise de legislaţia în vigoare la data evaluării ;
2. **posibilitatea fizică**: se urmăresc condiţiile fizice care influenţează CMBU;
3. **fezabilitatea financiară**: se identifica utilizările din care rezultă fluxuri financiare pozitive;
4. **profitabilitate maximă**: utilizarea pentru care proprietatea subiect are cea mai mare valoare.

Succesiunea de aplicare a testelor, pentru fiecare dintre utilizările existente şi potenţiale, este cea prezentată mai sus, permisibilitatea legală şi posibilitatea fizică a utilizărilor analizate fiind cele care reduc substanţial numărul de variante de utilizare a proprietăţii imobiliare subiect.

În plus faţă de cele patru teste ale analizei CMBU, analiza CMBU este privită din două perspective:

1. utilizarea proprietăţii în ipoteza că terenul este liber sau poate deveni liber prin demolarea oricăror amenajări;
2. utilizarea care ar trebui dată unei proprietăţi construite (prin transformarea amenajărilor existente, de exemplu, prin lucrări de renovare, conversie sau modificare).

Conceptele de CMBU a terenului considerat liber, respectiv de CMBU a proprietăţii construite considerată ca fiind îmbunătăţită sunt legate, dar, în acelaşi timp, sunt distincte.

1. Cea mai bună utilizare a terenului considerat liber

Obiectul evaluării este un teren intravilan liber.

În realizarea analizei celei mai bune utilizări a terenului liber, sunt identificate, mai întâi, utilizările probabile în mod rezonabil ale terenului evaluat. Acestea sunt analizate apoi în cadrul celor patru teste: de permisivitate legală, de posibilitate fizică, de fezabilitate financiară şi de valoare maximă.

Utilizări probabile în mod rezonabil

În cadrul analizei pieţei au fost observate terenurile libere in zona intravilanului Bratca.

Concluziile care se reţin sunt următoarele:

- ✓ în imediata vecinătate există terenuri libere;
- ✓ o parte a terenurilor sunt construite – aprox.80% din vecinatati fiind constructii tip rezidentiale – case de locuit

Ca urmare, singura **utilizare probabilă este cea REZIDENTIALA**

Testul de permisivitate legală

ROMÂNIA JUDEȚUL BIHOR COMUNA BRATCA CONSILIUL LOCAL

Pentru a verifica dacă utilizarea rezidențială este permisa legal am analizat documentele puse la dispozitia evaluatorului. Documentul precizează că proprietatea in cauza este un teren intravilan – evaluatorul presupune ca **utilizarea rezidentiala este permisa legal.**

Testul pentru posibilitatea fizică

Faptul că în imediata vecinătate sunt edificate proprietati cu utilizare asemanatoare aduce indicii suficiente pentru a considera că terenul poate fi utilizat fizic ca si casa rezidentiala. Forma, dimensiunile și topografia terenului, faptul că nu se identifică riscuri de producere a unor dezastre permit utilizarea ca rezidentiala a proprietatii subiect.

Nu se identifică niciun fel de constrângeri impuse de caracteristicile fizice asupra regimului tehnic permis al dezvoltării.

Se apreciază că nu există teren în surplus sau teren în exces, întrucât majoritatea amplasamentelor din aceasta zonă cu utilizari similare, au suprafete identice.

Testul fezabilității financiare

Nu sunt necesare amenajari cu privire la infrastructura proprietatii.

Faptul ca se identifica o cerere ridicata pentru asemenea proprietati, releva faptul ca utilizarea ca si casa rezidentiala este fezabila din punct de vedere financiar.

O astfel de utilizare poate fi realizată imediat și se poate menține pe termen lung.

Testul valorii maxime

Întrucât există o singură utilizare permisă legal, fizic posibilă, fezabilă financiar și care conduce la o valoare maximă a proprietății imobiliare, aceasta este, firesc, cea mai bună utilizare.

2. Cea mai bună utilizare a proprietății construite

Nu este cazul

Concluzii:

- ✓ **cea mai bună utilizare a proprietatii evaluate este REZIDENTIALA;**
- ✓ utilizarea poate fi realizată imediat și se poate menține pe termen lung;
- ✓ cumpărătorul cel mai probabil poate utilizatorul final;
- ✓ **dezvoltarea ideală – REZIDENTIALA.**

ROMÂNIA JUDEȚUL BIHOR COMUNA BRATCA CONSILIUL LOCAL

CAPITOLUL V. EVALUARE

Metodologia de evaluare

Pentru determinarea valorii de piata a unei proprietati imobiliare de tipul celei de fata, *Standardele de Evaluare ANEVAR* prevad posibilitatea utilizarii a mai multor abordari de evaluare, si anume: *abordarea prin comparatii, abordarea prin venit, abordarea prin cost,* in cadrul fiecarei abordari existand mai multe tehnici si analize etc.

Rezultatele se bazeaza strict pe informatii de piata, surse de costuri actualizate fara vreo asumare nejustificata din partea evaluatorului privind unele costuri sau uzuri. Acestea sunt: costuri din cataloage, indici de actualizare, cota de TVA, profit antreprenor, organizare de santier, cheltuieli de proiectare, deprecieri de natura fizica, functionala si externa, cuantificari ale diferitelor elemente de comparatie in cazul terenului, rate de capitalizare etc.

Evaluatorul a utilizat informatii de pe piata, judecand valoarea prin prisma rationamentelor cumparatorului si vanzatorului, bine informati, prudenti, fara constrangeri si in cunostinta de cauza generand valoarea de piata a subiectului solicitat spre analiza.

Deoarece nu au fost identificate informatii despre tranzactii recente, in conformitate cu pct. 46,47,48, etc. din GEV 630, au fost utlizate informatii privind oferte de proprietati similare disponibile pe piata, acestea fiind reale si verificate de catre evaluator la proprietar sau reprezentantul acestuia.

Conform **GEV 630-Evaluarea bunurilor imobile**

Evaluarea terenului

Valoarea terenului constituie o analiză distinctă, realizată înainte de aplicarea abordării prin piață.

Metodele de evaluare a terenului liber sunt derivate din cele trei abordări tradiționale ale valorii: abordarea prin piață, abordarea prin venit și abordarea prin cost.

Metodele de evaluare a terenului liber se clasifică astfel:

- Metoda comparației directe;
- Metode alternative:
  - Extracția de piață;
  - Alocarea (proporția);
  - Tehnicile capitalizării venitului:
    - Capitalizarea directă: Metoda reziduală;
    - Capitalizarea directă: Capitalizarea rentei funciare;
    - Analiza fluxului de numerar actualizat: Metoda parcelării și dezvoltării.

- Valoarea de piață a terenului trebuie estimată având în vedere cea mai bună utilizare a acestuia.

- Metodele de evaluare a terenului liber sunt următoarele: comparația directă, extracția, alocarea, metoda reziduală, capitalizarea rentei funciare, analiza parcelării și dezvoltării.

- **Comparația directă** este cea mai utilizată metodă pentru evaluarea terenului și cea mai adecvată atunci când există informații disponibile despre tranzacții și/sau oferte comparabile.

Atunci când nu există suficiente vânzări de terenuri similare pentru a se aplica comparația directă, se pot utiliza metode alternative, precum: extracția de pe piață, alocarea (proporția) și metode de capitalizare a venitului.

ROMANIA JUDETUL BIHOR COMUNA BRATCA CONSILIUL LOCAL

-Extracţia de pe piaţă este o metodă prin care valoarea terenului este extrasă din preţul de vânzare al unei proprietăţi construite, prin scăderea valorii contribuţiei construcţiilor, estimată prin metoda costului de înlocuire net.

- Metoda alocării, cunoscută şi ca metoda proporţiei, se bazează pe principiul echilibrului şi pe principiul contribuţiei, care afirmă că există un raport tipic sau normal între valoarea terenului şi

valoarea proprietăţii imobiliare, pentru anumite categorii de proprietăţi imobiliare, din anumite localizări.

-Metoda alocării nu este recomandată atunci când există informaţii suficiente privind tranzacţii cu terenuri comparabile libere.

- Metodele de capitalizare a venitului utilizate pentru estimarea valorii terenului se bazează pe informaţii care adesea sunt dificil de obţinut de către evaluator (de exemplu, rate de capitalizare credibile, distincte pentru teren şi pentru construcţii în cazul tehnicii reziduale a terenului).

-Aceste metode nu sunt, în general, utilizate ca metode principale de evaluare, exceptând situaţiile speciale, cum este analiza parcelării şi dezvoltării unui teren liber.

-Metoda reziduală poate fi utilizată în estimarea valorii terenului atunci când sunt îndeplinite cumulativ următoarele condiţii:

a) valoarea construcţiei existente sau ipotetice, reprezentând CMBU a terenului ca fiind liber, este cunoscută sau poate fi estimată cu precizie;

b) venitul anual net din exploatare generat de proprietatea imobiliară este stabilizat şi este cunoscut sau poate fi estimat;

c) pot fi identificate pe piaţă ratele de capitalizare atât pentru teren, cât şi pentru construcţie;

d) dacă există autorizaţie de construire.

- Metoda capitalizării rentei funciare reprezintă o metodă prin care renta funciară este capitalizată cu o rată de capitalizare adecvată extrasă de pe piaţă pentru a estima valoarea de piaţă a dreptului de proprietate asupra terenului arendat/închiriat, adică a dreptului de proprietate afectat de locaţiune.

- Dacă renta contractuală corespunde rentei de piaţă, valoarea estimată prin aplicarea ratei de capitalizare (adecvate) de pe piaţă va fi echivalentă cu valoarea de piaţă a dreptului de proprietate.

-Analiza parcelării şi dezvoltării este o metodă foarte specializată, utilă numai în anumite cazuri de evaluare a terenurilor care sunt suficient de mari pentru a fi divizate în parcele mai mici şi vândute cumpărătorilor sau utilizatorilor finali.

Metoda este utilizată pentru evaluarea unui teren liber, având potenţial de parcelare şi (re)dezvoltadezvoltare, prin analiza fluxului de numerar actualizat (analiza DCF).

- Metoda parcelării şi dezvoltării este utilizată în studii de fezabilitate şi în evaluări în care tranzacţiile/ofertele de loturi mari comparabile sunt rare

În abordarea prin piaţă se analizează asemănările şi diferenţele între caracteristicile proprietăţilor comparabile şi cele ale proprietăţii subiect şi se fac ajustările necesare, ajustări ce trebuie sa reprezinte percepţia pieţei specifice.

Comparaţia directă este cea mai credibilă metodă de evaluare a terenurilor libere. Aceasta se realizeaza pe baza tehnicilor recunoscute în cadrul abordării prin piaţă:

a) tehnicile cantitative:

ROMÂNIA JUDEȚUL BIHOR COMUNA BRATCA CONSILIUL LOCAL

- analiza pe perechi de date: un proces în care două sau mai multe oferte/tranzacţii de piaţă sunt comparate pentru a se obţine o indicaţie despre mărimea unei singure ajustări aferente unei singure caracteristici;
- analiza datelor secundare: o metodă pentru determinarea ajustărilor bazate pe date ce nu se referă direct la proprietăţile imobiliare comparabile;
- analiza statistică: analiza prin inferenţa statistică şi analiză prin regresie;
- analiza costurilor: ajustările se bazează pe indicatorii costului.

b) tehnicile calitative:

- analiza comparaţiilor relative: studiul relaţiilor indicate de datele de piaţă fără a recurge la cuantificări;
- analiza tendinţelor: analiză bazată pe un număr mare de date de piaţă;
- analiza clasamentului: folosită pentru a sorta datele comparabile în funcţie de diferenţele dintre elementele de comparţie specifice proprietăţii;
- interviuri: culegerea de opinii ale unor persoane cunoscătoare în materie şi ale unor participanţi pe piaţa imobiliară.

Dintre tehnicile enumerate anterior va fi folosită analiza pe perechi de date.

Ca elemente de comparaţie sunt utilizate următoarele:

- drepturile de proprietate transmise;
- condiţiile de finanţare;
- condiţiile de vânzare;
- cheltuielile necesare imediat după cumpărare;
- condiţiile de piaţă;
- localizarea;
- caracteristici fizice: suprafaţa, destinţia, amenajări exterioare, topografie, formă în plan, deschidere;
- utilităţi disponibile;
- zonarea.

În procesul de comparare sunt luate în considerare asemănările şi deosebirile dintre amenajări, acestea fiind analizate în funcţie de elementele de comparaţie enumerate anterior. Comparabilele sunt selectate dintre cele care au aceeaşi CMBU, diferenţele indicate fiind legate de optimizarea utilizării şi nu de natura/tipul acesteia.

Astfel, au fost reţinute în analiză nouă elemente de comparaţie aferente proprietăţii şi cinci elemente de comparaţie aferente tranzacţionării. Elementele de comparaţie reţinute în analiză sunt cele pentru care rezultă faptul că au influenţă asupra preţului de tranzacţionare şi sunt relevante pe piaţa imobiliară specifică.

Proprietatea imobiliara subiect este un teren intravilan categoria arabil, situat in com.Paleu, jud.Bihor.

Caracteristicile terenului sunt următoarele:

- Topografie: plana;
- Formă: neregulată;
- Utilităţi: - apa, curent- in apropiere;

ROMÂNIA JUDEȚUL BIHOR COMUNA BRATCA CONSILIUL LOCAL

- Acces: Drum asfaltat;

Situația actuală a terenului: Teren liber de constructii ;

Vecinatati: terenuri construite cu constructii rezidentiale sau terenuri libere similare.

In cadrul acestui raport, s-a utilizat metoda comparatiilor directe pentru evaluarea terenului, deoarece se identifica suficiente oferte de terenuri in zona apropiata sau similara astfel incat comparabilitatea acestora sa fie relevanta cu terenul aferent subiectului analizat.

Grila datelor de piață este prezentată în anexe. Aceasta include 3 proprietăți imobilare comparabile cu proprietatea subiect oferite spre vânzare, verificate și documentate, ce vor fi utilizate ca proprietăți comparabile în estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare subiect - teren liber

Evaluatorul a utilizat informatii de pe piata, judecand valoarea prin prisma rationamentelor cumparatorului si vanzatorului, bine informati, prudenti, fara constrangeri si in cunostinta de cauza generand valoarea de piata a subiectului solicitat spre analiza.

VALOAREA ESTIMATA TEREN – MET.COMP.DIRECTE	**6.129 LEI, echivalent 1.232 EURO**

Calculele si metodologia de calcul se vor prezenta in detaliu, la capitolul Anexe

ROMÂNIA JUDEȚUL BIHOR COMUNA BRATCA CONSILIUL LOCAL

CAPITOLUL VI. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA

In scopul analizei rezultatelor s-a procedat la revederea intregii lucrari, pentru a avea siguranta ca datele disponibile, metodele analitice, logica, rationamentele aplicate au condus la judecati consistente.

Procesul de evaluare a constat in aplicarea abordarii prin piata si s-au obtinut urmatoarele valori:

- abordarea prin piata..... 6.129 lei, echivalent 1.232 euro

Pentru analiza rezultatelor si exprimarea concluziei finale asupra valorii, evaluatorul a verificat intreg procesul de evaluare, informatiile si tehnicile de analiza a acestora, precum si judecata aplicata, prin prisma criteriilor mentionate mai sus, astfel:

Adecvarea: cea mai adecvata abordare este abordarea prin piata intrucat se identifica suficiente terenuri de vanzare in zona pentru a estima valoare de piata;

Precizia: Precizia unei evaluari este legata de increderea evaluatorului in acuratetea informatiilor utilizate, astfel in cadrul abordarii prin piata au fost utilizate surse de date primare – extrase cu ocazia studiului de piata efectuat segmentului de piata pe care concureaza subiectul, cat si date secundare existente despre piata imobiliara in general.

Cantitatea informatiilor: adecvarea si precizia influenteaza calitatea si relevanta indicatiei valorii; cea mai mare cantitate de informatii exista la abordarea prin piata.

Avand in vedere, pe de o parte, rezultatele obtinute prin aplicarea metodelor de evaluare, relevanta acestora si informatiile de piata care au stat la baza aplicarii lor si, pe de alta parte, scopul evaluarii si caracteristicile proprietatii imobiliare supuse evaluarii, in opinia evaluatorului valoarea estimata pentru proprietatea in discutie este valoarea obtinuta prin **abordarea prin piata**.

Toate evaluarile reprezinta opinii profesionale asupra unei baze declarate, combinate cu orice prezumtii corespunzatoare sau speciale. O evaluare nu este un fapt, ci o estimare. Gradul de subiectivism implicat variaza inevitabil de la caz la caz, la fel si gradul de certitudine sau probabilitatea ca opinia evaluatorului asupra valorii de piata sa coincida exact cu pretul care ar fi obtinut intr-o tranzactie efectuata la data evaluarii. Asigurarea intelegerii de catre utilizator si a increderii in evaluari necesita transparenta in abordarea evaluarii si explicatii adecvate pentru toti factorii care au un efect semnificativ asupra evaluarii.

ROMÂNIA JUDEȚUL BIHOR COMUNA BRATCA CONSILIUL LOCAL

VALOAREA DE PIATA A FOST DETERMINATA PRIN ABORDAREA PRIN PIATA –

Valori obtinute in urma aplicarii Ab.Piata - Metoda comparatiilor directe								
Nr. Crt	Denumire	Extras C.F.	Nr.cad.	Proprietar	Valoare unitara (€ / mp)	Suprafata desfasurata / Suprafata teren (mp)	Valoare de piata in lei	Valoare de piata in €
1	Teren intravilan	58182 Bratca	58182	Comuna Bratca - Domeniul Privat	3.53	349	6,129	1,232
TOTAL valoare de piata							6,129	1,232

VALOAREA DE PIATA – pentru proprietatea inscrisa in C.F.58182 Bratca detinuta si in beneficiul COMUNEI BRATCA-Domeniul Privat

6.129 LEI ECHIVALENT A 1.232 EURO

******Valorile pronuntate in cadrul raportului sunt fara T.V.A.***

EVALUATOR AUTORIZAT,
Badea Radu
Membru TITULAR ANEVAR,
Nr.legitimatie 17637

ROMÂNIA JUDEȚUL BIHOR COMUNA BRATCA CONSILIUL LOCAL

ANEXE

LOCALIZARE

ANEXA A – CALCULE PENTRU DETERMINAREA VALORILOR

Determinarea valorii terenului – Ab.Piata – Met.Comparatiilor directe

Grila de piata pentru teren intravilan - C.F.58182 Bratca				
PREZENTARE COMPARABILE TEREN				
Elemente de comparatie	Subiect	Comp. A	Comp. B	Comp. C
Tipul tranzactiei		oferta	oferta	oferta
Sursa informatiei		https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-2850mp-ID6xL3I.html?reason=extended_search_extended_distance	https://www.olx.ro/d/oferta/teren-pentru-investitii-in-bratca-ID6hI4R7.html?reason=extended_search_extended_distance	https://www.gaminvest.ro/detalii_anunt/Vand-teren-zona-turistica-cu-vedere-la-Cris-Bratca-Bihor-V3375/5450.html
Preț de oferta/vanzare €		15.675	29.000	43.000
Preț de oferta/vanzare €/mp		5,5	5,8	7,3
Suprafata teren mp	349	2.850	5.000	5.885
Localizare(Cartier/Zona)	loc.Damis, nr.cad.58182	loc. Damis	loc. Bratca	loc. Bratca
Acces (neamenajat/ drum/ strada/ bulevard)	strada asfaltata	drum pamant	drum asfaltat	drum asfaltat
Destinatie/utilizare	intravilan curti constructii - rezidential	similar	similar	similar
Utilitati	Retea de curent si apa in apropiere	curent, apa la distanta	curent, apa, canalizare	in apropiere: curent, apa, canalizare
Suprafata (mp)	349	2.850	5.000	5.885
Front stradal	80 m	28 m	25 m	25 m
Topografie	plana, regulata	plana	plana	plana
Alte elemente (autorizatie, amenajari)	Fara	Fara	Fara	Fara

ROMÂNIA JUDEȚUL BIHOR COMUNA BRATCA CONSILIUL LOCAL

Grila de calcul pentru teren intravilan								
Nr.Crt	Elemente de comparație	Subiect	Comparabila A		Comparabila B		Comparabila C	
			Ajustări		Ajustări		Ajustări	
			%	€	%	€	%	€
1	Preț de vânzare	€		15,675		29,000		43,000
	Preț de vânzare	€/mp		5.50		5.80		7.31
	Ajustare pentru negociere	-	-15%	-0.83	-15%	-0.87	-15%	-1.10
	Preț ajustat		4.68		4.93		6.21	
	Comparabilele au fost ajustate cu -15% pentru negocierea ofertei, acesta fiind marja de negociere in piata din istoricul tranzactiilor si din convorbirile cu proprietarii si agentii imobiliari.							
2	Drepturi de proprietate transmise	Depline	Depline		Depline		Depline	
	Ajustare		0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00
	Preț ajustat		4.68		4.93		6.21	
	Nu au fost necesare ajustari deoarece drepturile transmise ale tuturor comparabilelor sunt integrale							
3	Condiții de finanțare	Numerar	Numerar		Numerar		Numerar	
	Ajustare		0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00
	Preț ajustat		4.68		4.93		6.21	
	Nu au fost necesare ajustari deoarece toate comparabilele sunt ofertate pentru plata cash							
4	Condiții de vânzare	Nepărtinitoare	Nepărtinitoare		Nepărtinitoare		Nepărtinitoare	
	Ajustare		0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00
	Preț ajustat		4.68		4.93		6.21	
	Nu au fost necesare ajustari							
5	Cheltuieli efectuate imediat după cumpărare	Nu este cazul	Nu este cazul		Nu este cazul		Nu este cazul	
	Ajustare		0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00
	Preț ajustat		4.68		4.93		6.21	
	Nu au fost necesare ajustari							
6	Condiții de piață	Curente	Curente		Curente		Curente	
	Ajustare		0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00
	Preț ajustat		4.68		4.93		6.21	
	Nu au fost necesare ajustari deoarece toate comparabilele au fost selectate in conditiile de piata actuale							
7	Localizare	loc.Damis, nr.cad.58182	loc. Damis		loc. Bratca		loc. Bratca	
	Ajustare		0%	0.00	-10%	-0.49	-10%	-0.62
	Preț ajustat		4.68		4.44		5.59	
	Nu au fost necesare ajustari, comparabila A fiind amplasata intr-o zona similara cu cea a subiectului.							
	Comparabila B a fost ajustata cu -10% aceasta fiind amplasata intr-un zona mai atractiva in comparatie cu cea a subiectului							

	Comparabila C a fost ajustata cu -10% aceasta fiind amplasata intr-un zona mai atractiva in comparatie cu cea a subiectului							
	Pentru localizarea superioara a comparabilelor B si C s-a aplicat o ajustare negativa de -10% conform analizei comparative intre terenuri similare in locatii diferite							
	Caracteristici fizice							
8	**Drum acces**	**strada asfaltata**	**drum pamant**		**drum asfaltat**		**drum asfaltat**	
	Ajustare		0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00
	Nu au fost necesare ajustari, calitatea drumului de acces al comparabilei A fiind similar cu cea a subiectului.							
	Nu au fost necesare ajustari, calitatea drumului de acces al comparabilei B fiind similar cu cea a subiectului.							
	Nu au fost necesare ajustari, calitatea drumului de acces al comparabilei C fiind similar cu cea a subiectului.							
	Nu au fost necesare ajustari							
9	**Suprafaţă**	**349**	**2,850**		**5,000**		**5,885**	
	Ajustare		-15%	-0.68	-10%	-0.44	-10%	-0.56
	Comparabila A a fost ajustata cu -15% suprafata fiind mai mica fata de cea a subiectului.							
	Comparabila B a fost ajustata cu -10% suprafata fiind mai mica fata de cea a subiectului.							
	Comparabila C a fost ajustata cu -10% suprafata fiind mai mare fata de cea a subiectului.							
	Pentru suprafetele superioare ale comparabilelor, au fost estimate si aplicate ajustari de -15% comparabilei A, respecitv -10% comparabilelor B si C conform analizei comparative ale terenurilor similare din zona							
10	**Deschidere (m)**	**80**	**28**		**25**		**25**	
	Ajustare		0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00
	Nu au fost necesare ajustari, comparabila A avand front stradal si raportul laturilor similar cu cel al subiectului.							
	Nu au fost necesare ajustari, comparabila B avand front stradal si raportul laturilor similar cu cel al subiectului.							
	Nu au fost necesare ajustari, comparabila C avand front stradal si raportul laturilor similar cu cel al subiectului.							
	Nu au fost necesare ajustari							
11	**Grad de echipare cu utilităţi**	**Retea de curent si apa in apropiere**	**curent, apa la distanta**		**curent, apa, canalizare**		**in apropiere: curent, apa, canalizare**	
	Ajustare (%)		0%		-5%		-5%	
	Valoare ajustare cumulat		0.00		-0.22		-0.28	
	Gradul de echipare cu utilitati ale comparabilelor B si C sunt superioare fata de cel al subiectului, astfel conform analizei comparative intre terenuri similare cu utilitati diferite, au fost aplicate ajustari de -5% comparabilelor B si C							
12	**Destinatie/ potential**	**intravilan curti constructii - rezidential**	**similar**		**similar**		**similar**	
	Ajustare		0%	0.00	0%	0.50	0%	0.00
	Nu au fost necesare ajustari, destinatia / potentialul lotului comparabilei A fiind similara cu cea a subiectului.							
	Nu au fost necesare ajustari, destinatia / potentialul lotului comparabilei B fiind similara cu cea a subiectului.							
	Nu au fost necesare ajustari, destinatia / potentialul lotului comparabilei C fiind similara cu cea a subiectului.							
	Nu s-au aplicat ajustari							
13	**Construcţii demolabile pe teren**	**Fara**	**Fără**		**Fără**		**Fără**	
	Ajustare		0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00

ROMÂNIA JUDEȚUL BRAȘOV COMUNA BRATCA CONSILIUL LOCAL

	Nu s-au aplicat ajustari							
	Topografie	**plana, neregulata**	**plana**		**plana**		**plana**	
14	*Ajustare*		-10%	-0.47	-10%	-0.44	-10%	-0.56
	Pentru topografia superioara a comparabilelor au fost aplicate ajustari de -10% tuturor comparabilelor conform analizei comparative intre terenuri similare cu topografii diferite din zona studiata							
	Alţi factori	**Fara**	**Fara**		**Fara**		**Fara**	
15	*Ajustare*		0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00
	Nu s-au aplicat ajustari							
	Preţ ajustat		3.53		3.83		4.19	
	Ajustare totală netă	€	-1.15		-1.10		-2.02	
	Ajustare totală netă	%	-24.5%		-35.0%		-35.0%	
	Ajustare totală brută	€	1.15		2.10		2.02	
	Ajustare totală brută	%	24.50%		35.00%		35.00%	
	Număr de ajustări		2		4		3	
	Cea mai mica ajustare s-a aplicat comparabilei:							**A**

Valoare estimată în €	1,232
Valoare estimată (€/mp) rotunjit	3.53
Valoare estimată în lei	6,129
Valoare estimată (lei/mp)	17.56
Curs euro/lei	4.9746

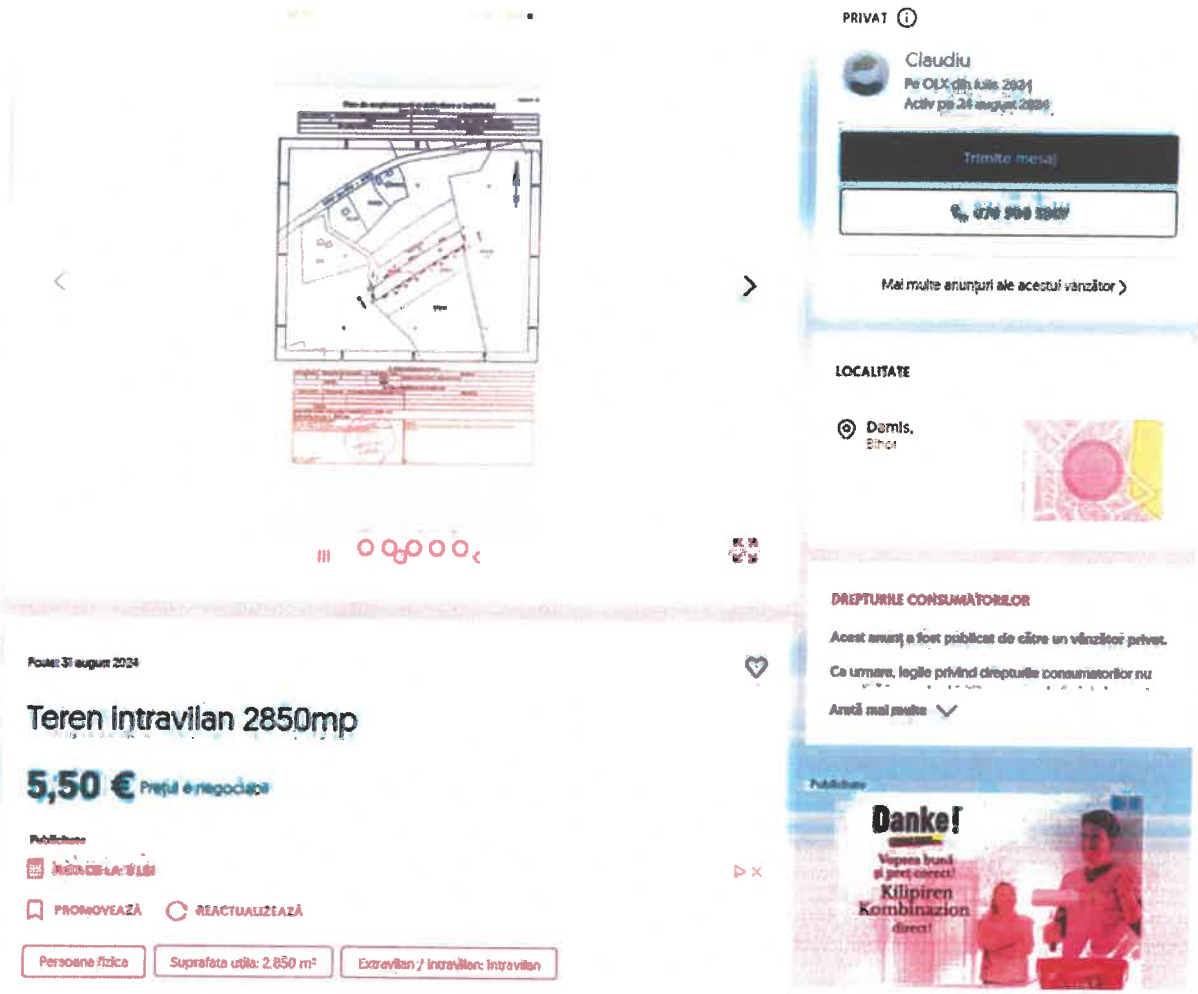
ROMÂNIA JUDEȚUL BIHOR COMUNA BRATCA CONSILIUL LOCAL

ANEXA B – INFORMATII DE PIATA UTILIZATE

Oferte comparabile terenuri de vanzare utilizate in cadrul grilei de comparatii

Comparabila A

Link: https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-2850mp-IDixL3l.html?reason=extended_search_extended_distance



ROMÂNIA JUDEȚUL BIHOR COMUNA BRATCA CONSILIUL LOCAL

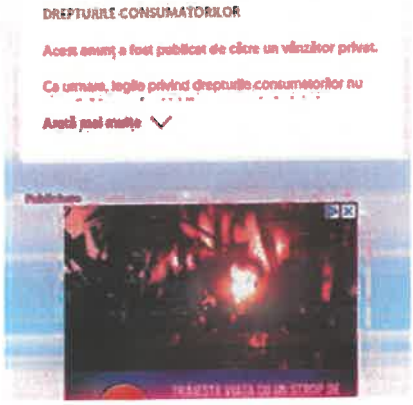
DESCRIERE

Teren intravilan cu o suprafata de 2850 m2 de vanzare în sat Damis [situat la 80 km de Oradea]
Ideal pentru o casa de vacanta : este loc liniștit , un peisaj minunat , terenul este situat la aproximativ 50-100 de metri de soseaua principala se afla chiar in spatele Căminului cultural si in aproximitatea unui magazin alimentar
La aproximativ 50-100 metri se afla rețeaua de curent , pe lângă teren trece și rețeaua de apa
Terenul dispune și de drum public [neasfaltat]
Pentru cei interesați dețin și un Video complect cu terenul
Prețul este de 3.5€/m2 negociabil [Toate actele sunt in regula]
Tel: 07****57**

ID: 274015747 Vizualizări: 282 Raportează

Comparabila B

Link: https://www.olx.ro/d/oferta/teren-pentru-investitii-in-bratca-IDhj4R7.html?reason=extended_search_extended_distance



DESCRIERE

Vand teren intr-o zona cu interes turistic, cu suprafata de 2300 mp intravilan si 2200 mp extravilan situata in Comuna Bratca, Bihor.

Dispune de un front stradal de 25 metri cu acces din strada Principala, pe drum asfaltat.

Utilitati: apa, canalizare, electricitate, digi

Parcela de teren este ideala pentru cei care sunt in cautarea unui teren pentru investitie, pe care sa îl valorifice ca atare ulterior, sau pentru constructia unei locuinte intr-o zona liniștita cu multă verdeata și in plina dezvoltare.

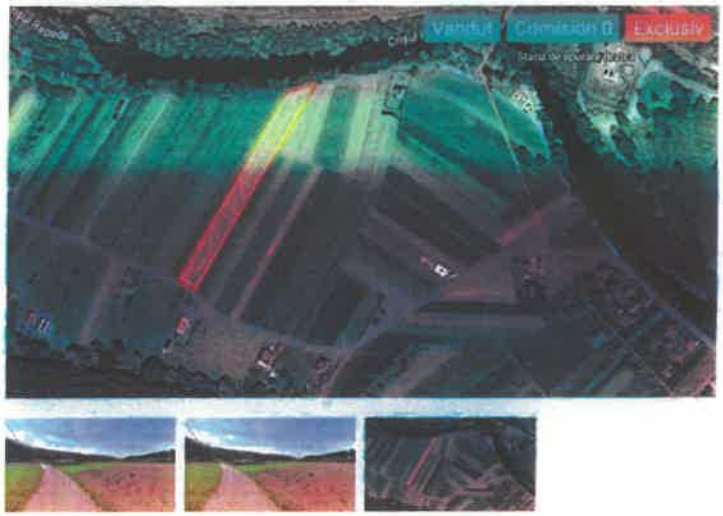
Pretul pentru acest teren de vanzare in Bratca este de 29000€ negociabil

ID: 255744613 Vizualizari: 3148 Raportează

ROMÂNIA JUDEȚUL BIHOR COMUNA CONSILIUL LOCAL

Comparabila C

Link: https://www.gaminvest.ro/detalii_anunt/Vand-teren-zona-turistica-cu-iesire-la-Cris-Bratca-Bihor-V3375/5450.html



Vand teren zona turistica, cu iesire la Cris, Bratca, Bihor, V3375

43.000 €

Oana
Agent imobiliar
0747221790
WhatsApp
oana.padure@gaminvest.ro
Lasati agent
Programeaza vizionare
Alerta pret

Detalii anunt

Localizare: - Bihor - Bratca
COD Anunt: V3375
Vizualizari: 1692
Pret: 43.000 €

Descriere

Agentia Imobiliara Gaminvest ofera spre vanzare cu exclusivitate teren in zona turistica, cu iesire la Cris, Bratca, Bihor.
Terenul este intravilan si masoara o suprafata de 5 685 mp cu 25 ml front strada si cu iesire la Cris.

Terenul se afla pe o strada liniștita si in continuă dezvoltare, fiind pretabil pentru construcție case. Dispune de toate utilitățile, electricitate, apa si canalizare.

Pret de vanzare propus de proprietar: 43 000 Euro negociabil
Agentia nu percepe comision de la cumparator.

Pentru mai multe informatii si detalii cadastrale, nu ezitati sa ne contactati.
Oferim consultanta gratuita pentru obtinerea oricarui tip de credit, simularea se poate face direct din agentia noastra. Va ajutam in obtinerea celui mai convenabil pachet de finantare.

Oana
Agent imobiliar
0747221790
WhatsApp
oana.padure@gaminvest.ro
Lasati agent
Programeaza vizionare
Alerta pret

ROMÂNIA JUDEȚUL BIHOR COMUNA BRATCA CONSILIUL LOCAL

Alte oferte

Link: https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-remeti-12877mp-142917007

Teren Intravilan de vanzare 12 877mp in Remeti

5 €/mp **65.000 €**

Descriere

Teren Intravilan de vanzare 12 877mp in Remeti

Va prezentam o oportunitate unica de a achizitiona un teren impresionant situat in Remeti, la doar 1 kilometru de centrul localitatii. Cu o suprafata generoasa de 12.877 de metri patrati, acest teren ofera un cadru idilic cu peisaje naturale spectaculoase si posibilitati diverse de utilizare.

Cu o intindere de 12.877 mp, acest teren ofera posibilitati nelimitate pentru dezvoltarea unei proprietati de vis.

Terenul este imprejmuit de o padure, oferind o atmosfera naturala si linistita. Aceasta caracteristica confera terenului un aer de intimitate si ofera oportunitati pentru activitati recreative in mijlocul naturii.

Prin localizarea sa, terenul devine un adevarat colt de rai pentru iubitorii de natura. Apa curgatoare ce il strabate il aduce o vibratie aparte. Aflat la doar 1 kilometru de centrul localitatii Remeti, terenul beneficiaza de acces facil la facilitatile urbane, dar ofera in acelasi timp un refugiu natural departe de agitatia urbana.

Acest teren va ofera oportunitatea de a construi o resedinta privata in mijlocul naturii, beneficiind de liniste si intimitate.

Proiect de Agrement: Datorita caracteristicilor naturale, terenul se pretezaă ideal pentru proiecte de agrement, cum ar fi dezvoltarea unui parc natural sau a unei pensiuni rurale.

Investitie pe Termen Lung: Cu cresterea interesului pentru stilul de viata sanatos si conexiunea cu natura, acest teren reprezinta o investitie valoroasa pe termen lung.

Pe acest teren se afla si o casuta de lemn, care se poate amenaja pentru a fi locuita.

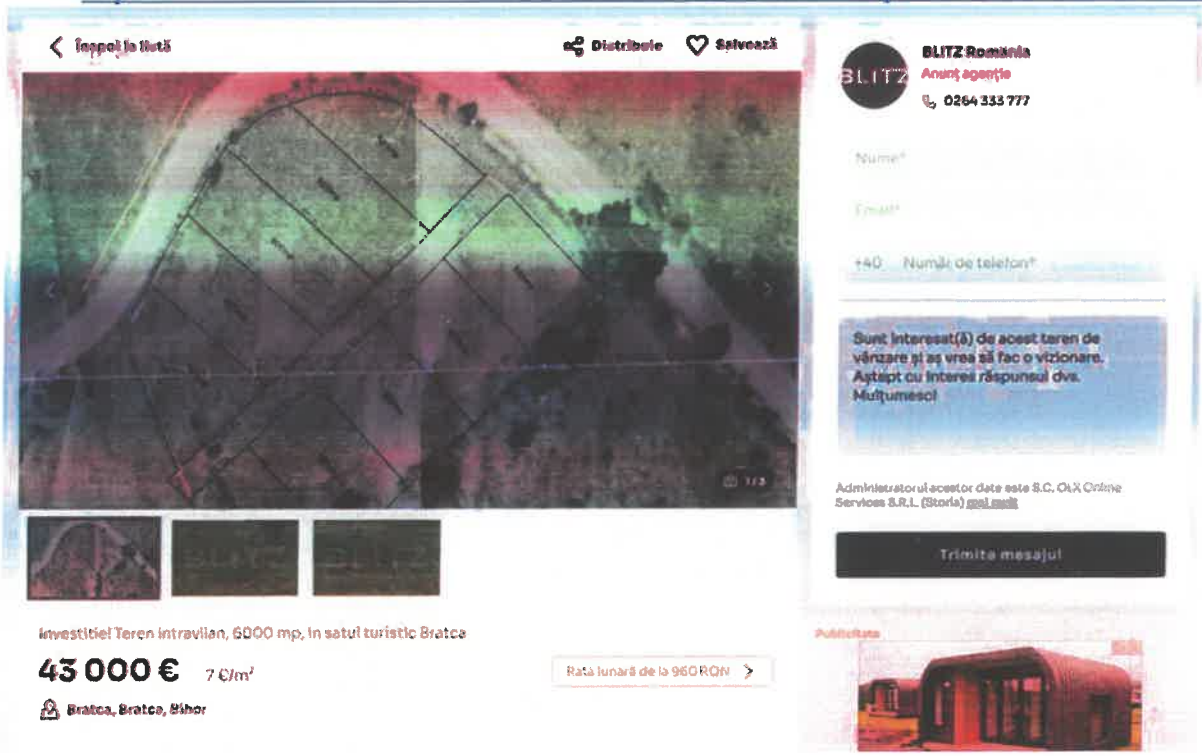
Nu ratati ocazia de a deveni proprietarul acestui teren exceptional, care ofera o experienta unica in mijlocul naturii, dar totusi in proximitatea unei comunitati vibrante.

Pentru mai multe informatii sau pentru a programa o vizionare, va invitam sa ne contactati.

Citeste mai putin

ROMÂNIA JUDEȚUL BIHOR COMUNA BRATCA CONSILIUL LOCAL

Link: https://www.storia.ro/ro/oferta/investitie-teren-intravilan-6000-mp-in-satul-turistic-bratca-IDzZk4



Teren de vânzare

6000m²

Tip teren:	intravilan
Locație:	fără informații
Suprafață utilă:	6.000 m²
Dimensiuni:	fără informații
Gard:	fără informații
Tip acces:	asfaltat
Împrejurimi:	fără informații
Media:	electricitate
Tip vânzător:	agenție

ROMÂNIA JUDEȚUL BIHOR COMUNA BRATCA CONSILIUL LOCAL

Descriere

BLITZ vă propune spre vânzare un teren intravilan în zona turistica Bratca, judetul Bihor. Suprafața terenului este de 6000 mp, proprietatea dispune de front stradal de 130 ml la drum asfaltat cu acces la utilitățile de apă si curent. Ca si forma terenul are 60 m adancime si aproximativ 100 m latime.

Proprietate are actele in regulă, ideal pentru construirea unei case de vacanta sau a unei pensiuni sau pentru un ansamblu de casute turistice, intr-o zona foarte liniștita si cautata.

Cod ofertă / ID BLITZ: P9556

Mai puțin ^

Raportează

Actualizat: 6.09.2024

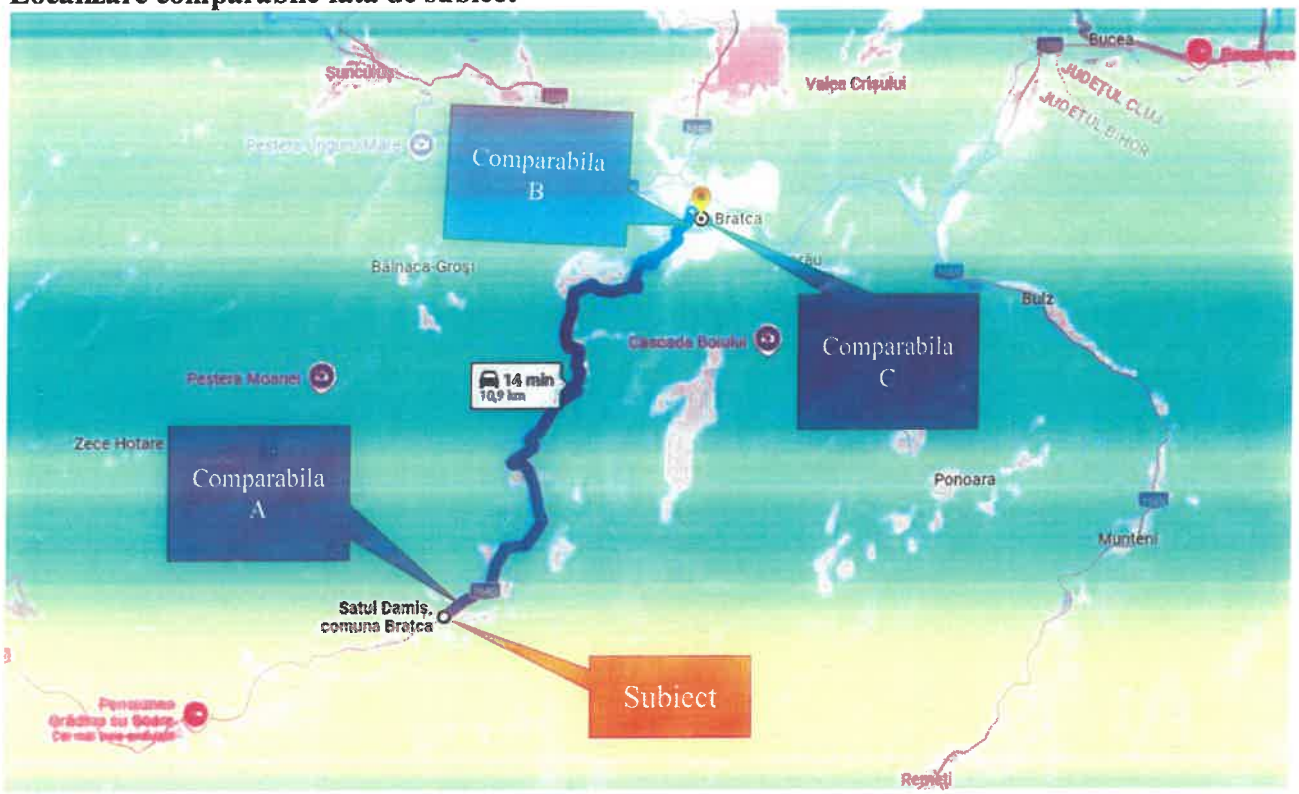
Publicat: 15.04.2024

ID: 8577208

ID în birou: P9556

ROMÂNIA JUDEȚUL BIHOR COMUNA BRATCA CONSILIUL LOCAL

Localizare comparabile fata de subiect

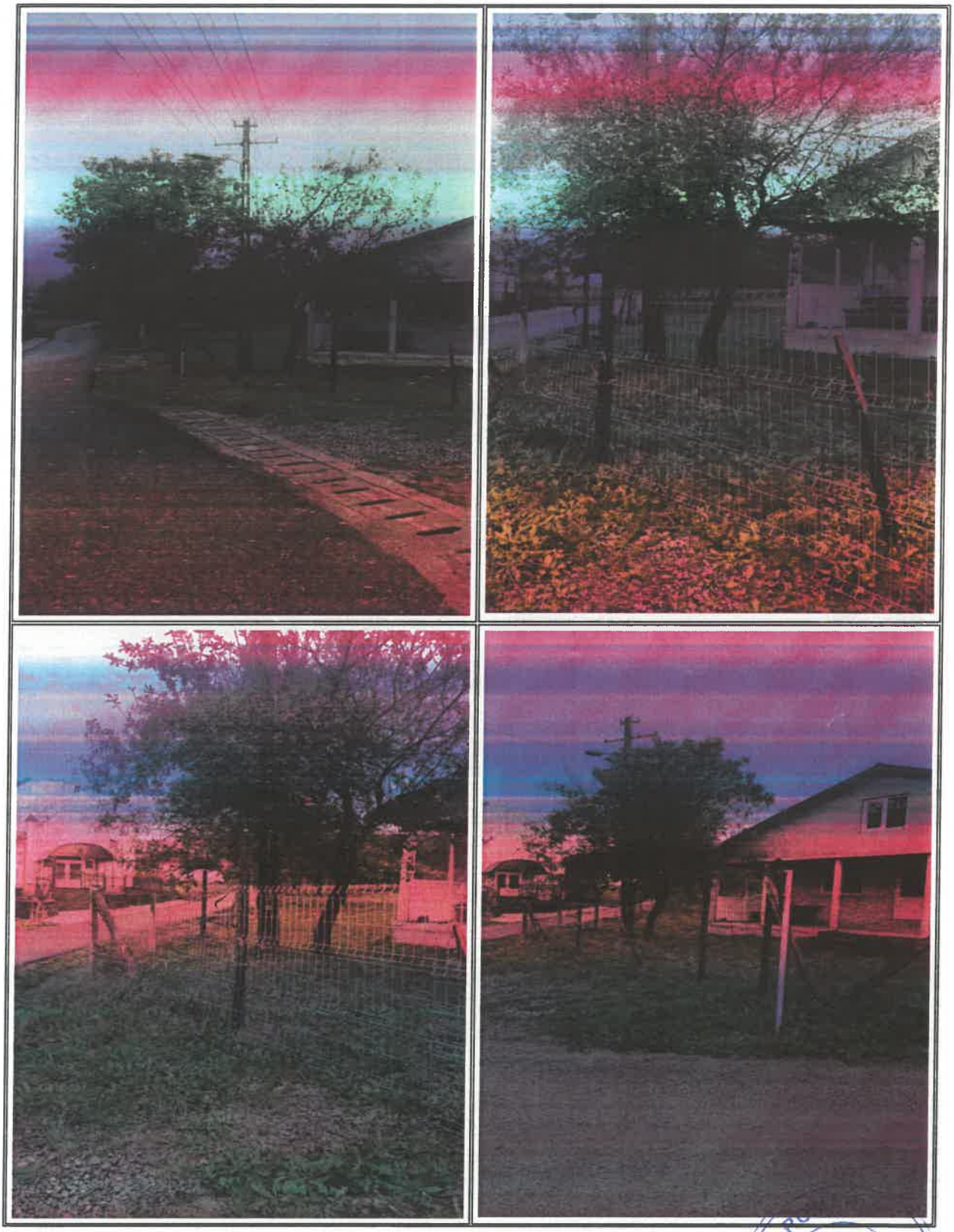


ROMÂNIA JUDEȚUL BIHOR COMUNA BRATCA CONSILIUL LOCAL

ANEXA C – DOCUMENTAR FOTOGRAFIC

Teren intravilan inscris in C.F.58182 Bratca – situat in Sat Damis, nr.cad.58182, com.Bratca

ROMÂNIA JUDEȚUL BIHOR COMUNA BRATCA CONSILIUL LOCAL



ROMÂNIA
JUDEȚUL BIHOR COMUNA BRATCA
CONSILIUL LOCAL

ROMÂNIA
JUDEȚUL SIBIU COMUNA BRATCA
CONSILIUL LOCAL

ANEXA D – DOCUMENTE PUSE LA DISPOZITIA EVALUATORULUI

ANCPI

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară BIHOR
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Alesd

Nr. cerere	22967
Ziua	27
Luna	08
Anul	2024

Cod verificare
1001/4918646

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 58182 Bratca

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN intravilan

Adresa: Loc. Damis, Jud. Bihor

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	58182	349	Teren împrejmuit; nr. topo. 173 Damis

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
22967 / 27/08/2024		
Act Administrativ nr. Hotararea Consiliului Local Bratca nr 7, din 31/01/2024 emis de CONSILIUL LOCAL BRATCA; Inscris Sub Semnatura Privata nr. Cerere rec inscriere si Declaratie, din 27/08/2024 emis de Pop Florina; Inscris Sub Semnatura Privata nr. PAD imobil, din 27/08/2024 emis de Pop Florina; Inscris Sub Semnatura Privata nr. CUI, din 27/08/2024 emis de Pop Florina; Inscris Sub Semnatura Privata nr. Memoriu tehnic, din 27/08/2024 emis de Pop Florina;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
	1) COMUNA BRATCA - DOMENIUL PRIVAT, CIF:4738400	

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
NU SUNT	

ROMÂNIA
PRIMARUL COMUNEI BRATCA
CONSILIUL LOCAL

Carte Funciară Nr. 58182 Comuna/Oraş/Municipiu: Bratca

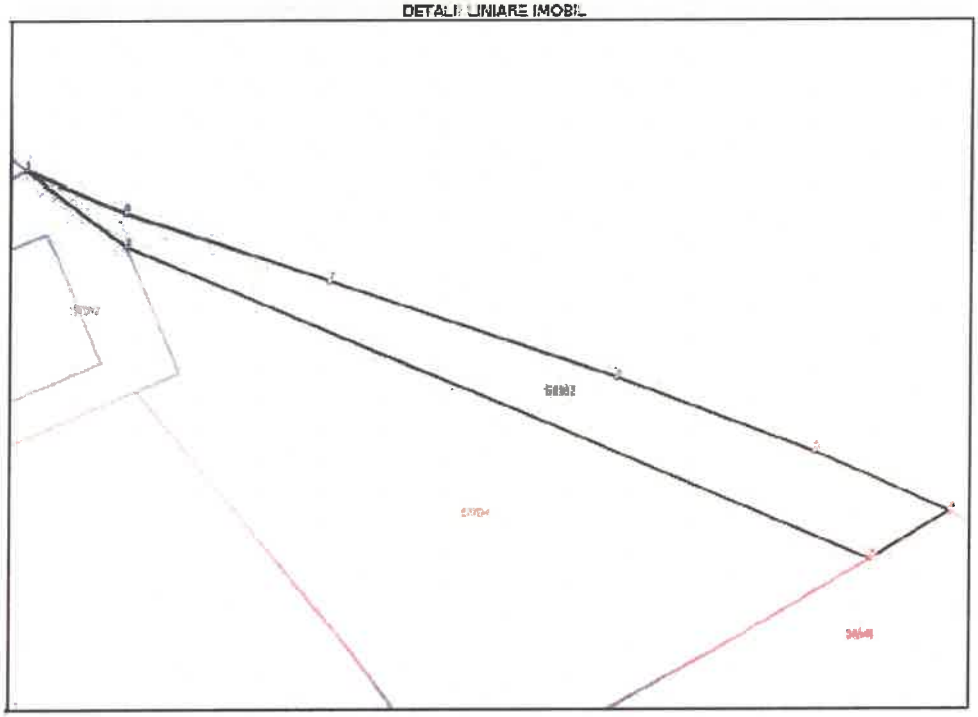
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
58182	349	nr. topo. 173 Damis

* Suprafaţa este determinată în planul de proiecţie Stereo 70

DETALIU UNIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	curti construcţii	DA	11	-	-	-	
2	arabil	DA	338	-	-	-	

Lungime Segmente
1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiecţie în plan.

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (m)
1	2	10.267
2	3	66.073
3	4	7.646
4	5	18.187
5	6	17.421

ROMÂNIA JUDEŢUL BIHOR COMUNA BRATCA CONSILIUL LOCAL

Carte Funciară Nr. 58182 Comuna/Oraş/Municipiu: Bratca

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment ** (m)
6	7	24.695
7	8	17.601
8	1	8.818

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecţie Stereo 70 şi sunt rotunjite la 1 milimetru.
*** Distanţa dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Certific că prezentul extras corespunde cu poziţiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.
Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum şi pentru dezbaterea succesiunilor, iar informaţiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condiţiile legii.
S-a achitat tariful de 0 RON, -; pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 214.

Data soluţionării,	Asistent Registrator,	Referent,
29-08-2024	COCA NICOLETA BICA	
Data eliberării,		
__/__/____	(parafa şi semnătura)	(parafa şi semnătura)

ROMÂNIA JUDEȚUL BIHOR COMUNA BRATCA CONSILIUL LOCAL

Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară, imobil nr. cadastral 58182 / UAT Bratca

ANCPI

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară BIHOR
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Alesd

Localitate: Alesd , Adresa.Str. Bobâlna nr. 16A , Cod postal: 415100, Tel: 0259342465

Nr.cerere	22967
Ziua	27
Luna	08
Anul	2024

Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară pentru Imobil număr cadastral 58182 / UAT Bratca

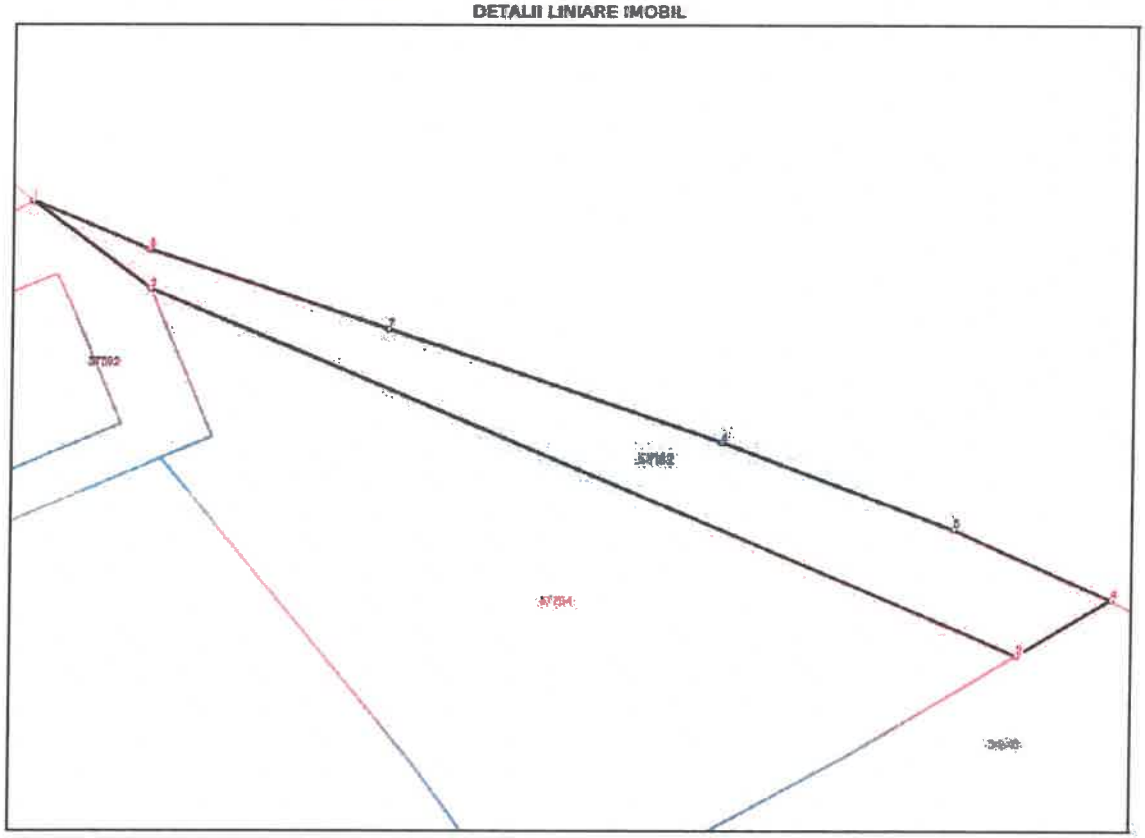
TEREN intravilan
Adresa: Loc. Damis, Jud. Bihor

Comuna/Oraş/Municipiu: Bratca

Nr. cadastral	Suprafaţa măsurată	Observaţii / Referinţe
58182	349	nr. topo. 173 Damis

* Suprafaţa este determinată în planul de proiecţie Stereo 70.

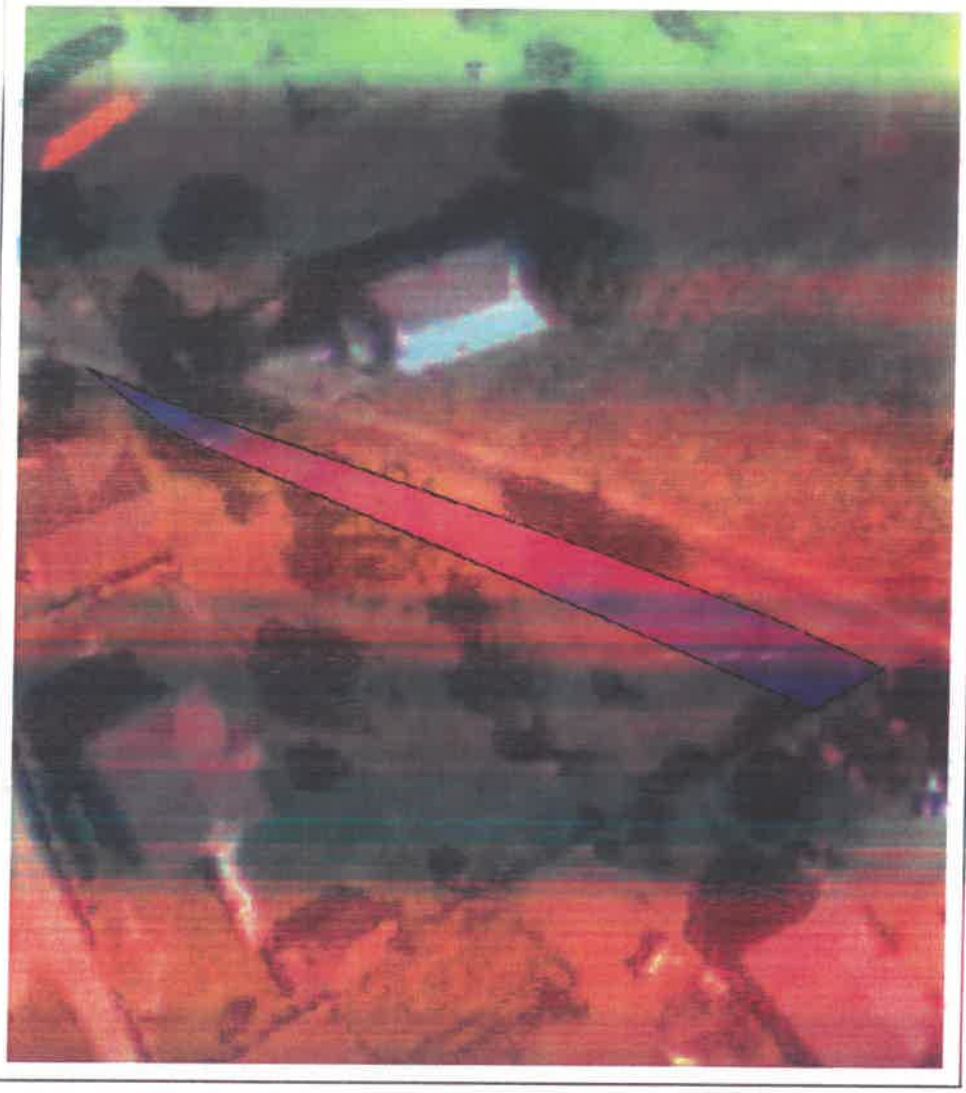
DETALII LINIARE IMOBIL



ROMÂNIA JUDEȚUL BIHOR COMUNA BRATCA CONSILIUL LOCAL

Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară, imobil nr. cadastral 58182 / UAT Bratca

Incadrare in zonă
scara 1:500



ROMANIA
JUDETUL BIHOR COMUNA BRATCA
CONSILIUL LOCAL

Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară, imobil nr. cadastral 58182./ UAT Bratca

Date referitoare la teren

Crt	Categoria de folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Observaţii / Referinţe
1	curti constructii	DA	11			
2	arabil	DA	338			
	TOTAL:		349			

Date referitoare la construcţii

Crt	Numar	Destinaţie construcţie	Supraf. (mp)	Situaţie juridică	Observaţii / Referinţe
Imobilul nu are in componenţă construcţii					

Lungime Segmente
1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiecţie în plan.

Punct inceput	Punct sfârşit	Lungime segment (m)
1	2	10.267
2	3	66.073
3	4	7.646
4	5	12.187
5	6	17.421
6	7	24.695
7	8	17.601
8	1	8.818

xxx Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecţie Stereo 70 şi sunt rotunjite la 1 milimetru.
xxx Distanţa dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Certific că informaţiile din prezentul extras sunt conforme cu datele din planul cadastral de carte funciară al OCPI BIHOR la data: 28-08-2024
Situaţia prezentată poate face obiectul unor modificări ulterioare, în condiţiile Legii cadastrului şi publicităţii imobiliare nr. 7/1996, republicată.

Consilier/inspector de specialitate,

LUCIANA PETRICA

ROMÂNIA JUDEȚUL BIHOR COMUNA BRATCA CONSILIUL LOCAL

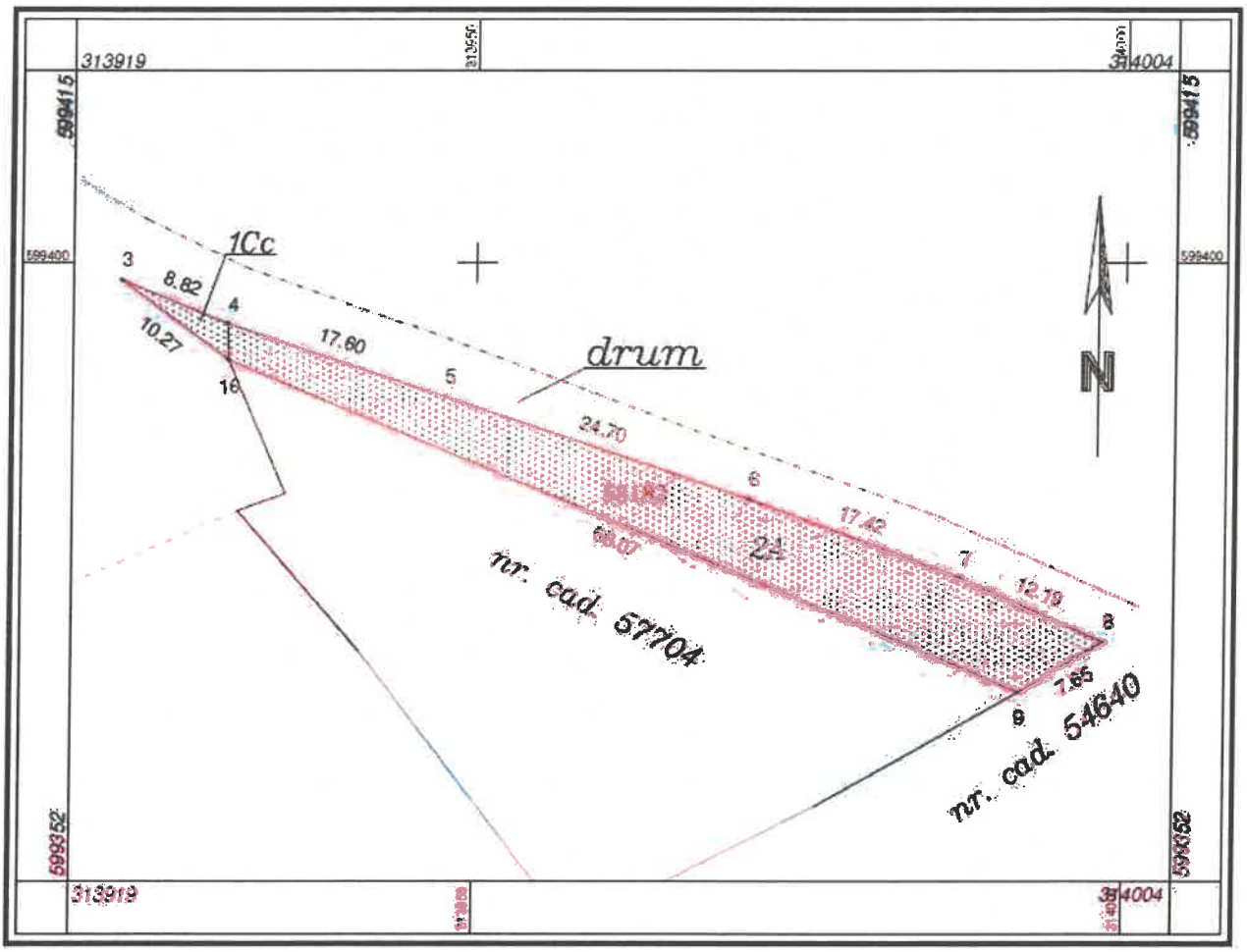
ANEXA NR. 16

Plan de amplasament şi delimitare a imobilului

Scara 1:500

Nr. cadastral	Suprafaţa măsurată a imobilului (mp)	Adresa imobilului
58182	349	Loc. Damiş, Intravilan

Nr. Cartea Funciară	Unitatea Administrativ Teritorială (UAT)
	BRATCA



A. Date referitoare la teren			
Nr. parcelă	Categorie de folosinţă	Suprafaţa (mp)	Menţiuni
1	Cc	11	Terenul este împrejmuit între punctele 3-4.
2	A	338	Terenul este împrejmuit între punctele 4-5-6-7-8-9-16.
Total		349	

B. Date referitoare la construcţii			
Cod	Destinaţia	Suprafaţa construită la sol (mp)	Menţiuni
-	-	-	-
Total		-	-

Suprafaţa totală măsurată a imobilului = 349 mp
Suprafaţa din act = 349 mp

Executant: Ing. POP FLORINA
Autorizaţie seria RO-BH-F nr. 0112/06.12.2010
Confirm executarea măsurătorilor la teren, corectitudinea întocmirii documentaţiei cadastrale şi corespondenţa acesteia cu realitatea din teren

Semnătura şi ştampila

Data : 18.07.2024

POP FLORINA

Semnat digital de POP FLORINA
Data: 2024.08.27 10:35:47 +03'00'

Inspector

Confirm introducerea imobilului în baza de date integrată şi atribuirea numărului cadastral

Semnătura şi parafa

Data :

Ştampila BCPI

Luciana Petrica

Semnat digital de Luciana Petrica
Data: 2024.08.28 11:42:55 +03'00'

* În situaţia în care există numere cadastrale pentru imobilele vecine, în locul numărului vecinului se va trece numărul cadastral, iar în lipsa numărului cadastral numărul topografic sau numărul administrativ. Suprafeţele se rotunjesc la metru pătrat.

ROMÂNIA JUDEȚUL BIHOR COMUNA BRATCA CONSILIUL LOCAL

Incheiere Nr. 22967 / 27-08-2024

ANCPI

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

Dosarul nr 22967 / 27-08-2024

INCHEIERE Nr. 22967

Registrator: FLORINA CAMELIA GAIDOS
Asistent: COCA NICOLETA BICA

Asupra cererii introduse de COMUNA BRATCA - DOMENIUL PRIVAT privind Prima inregistrare a imobilelor/unitatilor individuale (u.i.) in cartea funciara, in baza:
-Inscris Sub Semnatura Privata nr.CUI/27-08-2024 emis de Pop Florina;
-Act Administrativ nr.Hotararea Consiliului Local Bratca nr 7/31-01-2024 emis de CONSILIUL LOCAL BRATCA;
-Inscris Sub Semnatura Privata nr.Memoriu tehnic/27-08-2024 emis de Pop Florina;
-Inscris Sub Semnatura Privata nr.Cerere rec inscriere si Declaratie/27-08-2024 emis de Pop Florina;
-Inscris Sub Semnatura Privata nr.PAD imobil/27-08-2024 emis de Pop Florina;

fiind indeplinite conditiile prevazute la art. 29 din Legea cadastrului si a publicitatii imobiliare nr. 7/1996, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, tariful achitat in suma de 0 lei, cu documentul de plata:
-
pentru serviciul avand codul 214
Vazand referatul asistentului registrator

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:
- imobilul cu nr. cadastral 58182
- imobilul cu nr. topografic 173, inscris in cartea funciara 52483 UAT Bratca avand proprietarii: SIMIONAS MIHAI, SIMIONAS MARIA in cota de 1/1 de sub B.1;
- Suprafata de 349 mp din top 173 inscris in CF 52483 Damis , formează cad -CF 58182 UAT Bratca asupra A.1 sub B.2 din cartea funciara 52483 UAT Bratca;
- Suprafata de 349 mp din top 173 inscris in CF 52483 Damis , formează cad -CF 58182 UAT Bratca asupra A.1 sub B.1 din cartea funciara 58182 UAT Bratca;
- se intabuleaza dreptul de PROPRIETATE mod dobandire lege in cota de 1/1 asupra A.1 in favoarea COMUNA BRATCA - DOMENIUL PRIVAT, sub B.2 din cartea funciara 58182 UAT Bratca;

Prezenta se va comunica părților:
COMUNA BRATCA - DOMENIUL PRIVAT
POP FLORINA

*) Cu drept de reexaminare in termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Biroul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Alesd, se inscrie in cartea funciara si se solutioneaza de catre registratorul-sef

Data soluționării	Registrator	Asistent Registrator
03-09-2024	FLORINA CAMELIA GAIDOS	COCA NICOLETA BICA

Document cu semnătură bază cu caracter personal, prelucrat de prevederile Regulamentului (UE) nr. 679/2016 și Legea 190/2018.
Autenticitatea documentului poate fi verificată la adresa www.eancpi.ro/verificare

ROMÂNIA JUDEȚUL BIHOR COMUNA BRATCA CONSILIUL LOCAL

Incheiere Nr. 22967 / 27-08-2024

Document semnat cu sigiliu electronic bazat pe certificat digital calificat, în conformitate cu art. 28^1 din Legea nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

^) Cu excepția situațiilor prevăzute la Art. 52 alin. (1) din Regulamentul de recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară aprobat prin Ordinul Directorului General al ANCPI

ROMÂNIA JUDEȚUL BIHOR COMUNA BRATCA CONSILIUL LOCAL

F.6
(pag.1)

ROMANIA
JUDEȚUL BIHOR
COMUNA BRATCA
INSPECTOR URBANISM
Localitatea Bratca, Nr.126, Cod Poștal: 417080, CIF:4738400;
Web: www.primaria-bratca.ro, Tel. 0259/315650, Fax: 0259/4731256
E-mail: primaria.bratca@bihor.ro ; primariabratca@yahoo.com
Nr. 2501 din 18.09.2024

CERTIFICAT DE URBANISM
Nr. 45 din 18.09.2024

În scopul: ,

" INFORMARE "

Ca urmare a Cererii adresate de [1] PRIMĂRIA BRATCA prin PRIMAR STURZ IOMUȚ cu domiciliul[2]/sediul în județul...Bihor..., municipiul/orașul/comuna BRATCA, satul, sectorul ....., cod poștal , str., nr, 126 ,bl.,sc.,et.,ap. ,telefon/fax, e-mail , în calitate de reprezentant al, înregistrată la nr.2501 din 18.09.2024,

pentru imobilul teren și/sau construcții, situat în județul Bihor, municipiul/orașul/comuna Bratca, satul Damis, sectorul....., cod poștal., str. nr. , bl., sc., et., ap.,

sau identificat prin[3] **CF Nr.58182**

- plan de încadrare în zona scara 1:500 ,
- plan de amplasament și delimitare a imobilului scara 1:3000

în temeiul reglementărilor Documentației de Urbanism nr. 14814 / 2000 , faza PUG/PUZ/PUD, aprobată prin hotărârea Consiliului Județean/Local nr. 30/26 06 2004, și valabilitatea prelungita prin HCL nr. 100 din 02.07.2024

în conformitate cu prevederile Legii nr.50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC :
-Situația terenului:
Proprietar: - COMUNA BRATCA

2. REGIMUL ECONOMIC :
-folosința Actuala-curti construcții,arabil
- folosinta Propusa-aceeasi

1) : Numele și prenumele solicitantului.
2) : Adresa solicitantului.
3) : Date de identificare a imobilului teren și/sau construcții conform Cererii pentru eliberarea Certificatului de urbanism

ROMÂNIA JUDEȚUL BIHOR COMUNA BRATCA CONSILIUL LOCAL

F.6
(pag.2)

3. REGIMUL TEHNIC :

–UTR NR. 2 DAMIŞ, conform zonei funcţionale a Comunei Bratca.
- L1 – Locuinţe individuale existente
- CCr-căi de comunicaţie rutieră
- Suprafata teren = 349 mp.
-Pot 30% Cut 0.5

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat/nu poate fi utilizat în scopul declarat [4] pentru/întrucât: "INFORMARE "

[4] Scopul emiterii certificatului de urbanism conform precizării solicitantului, formulată în cerere

Certificatul de urbanism nu ţine loc de autorizaţie de construire / desfiinţare şi nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcţii.

4. OBLIGAŢII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM :

În scopul elaborării documentaţiei pentru autorizarea executării lucrărilor de construcţii de construire/de desfiinţare solicitantul se va adresa autorităţii competente pentru protecţia mediului :

Agentia pentru protectia mediului Bihor ,
B-dul Dacia, nr 25/A, cod 410464 tel 0259/444590, fax0259/406588

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice şi private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE şi prin Directiva Consiliului şi Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri şi programe în legătură cu mediul şi modificarea, cu privire la participarea publicului şi accesul la justiţie, a Directivei 85/337/CEE şi a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligaţia de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze şi să decidă, după caz, încadrarea/neîncadrarea proiectului investiţiei publice/private în lista *proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.*

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfăşoară după emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentaţiei pentru autorizarea executării lucrărilor de construcţii la autoritatea administraţiei publice competente.

În vederea satisfacerii cerinţelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecţia mediului stabileşte mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opţiunilor publicului şi formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiţiei în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiţii:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligaţia de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecţia mediului în vederea evaluării iniţiale a investiţiei şi stabilirii demarării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului şi/sau a procedurii de evaluare adecvată. În urma evaluării iniţiale a notificării privind intenţia de realizare a proiectului se va emite punctul de vedere al autorităţii competente pentru protecţia mediului

În situaţia în care autoritatea competentă pentru protecţia mediului stabileşte efectuarea evaluării impactului asupra mediului şi/sau a evaluării adecvate, solicitantul are obligaţia de a notifica acest fapt autorităţii administraţiei publice competente cu privire la menţinerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcţii

În situaţie în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului, solicitantul renunţă la intenţia de realizare a investiţiei, acesta are obligaţie de a notifica acest fapt autorităţii administraţiei publice competente.

ROMÂNIA
JUDEȚUL BIHOR COMUNA BRATCA
CONSILIUL LOCAL

F.6
(pag.3)

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/DESFIINȚARE va fi însoțită de următoarele documente:

a)[] certificatul de urbanism (copie);

b)[] dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată)

c) documentația tehnică D.T., după caz (2 exemplare originale):

[] D.T.A.C. [] D.T.O.E. [] D.T.A.D.

d) avizele și acordurile de amplasament stabilite prin certificatul de urbanism:

d.1) avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura (copie):

[ ] alimentare cu apă
[ ] canalizare
[ ] alimentare cu energie electrică
[ ] alimentare cu energie termică
gaze naturale
telefonizare
[ ] salubritate
transport urban
Alte avize/acorduri
.....
.....
.....

d.2) avize și acorduri privind:

[ ] securitatea la incendiu
protecția civilă
[ ] sănătatea populației

d.3) avize/acorduri specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora (copie)

d.4) studii de specialitate (1 exemplar original)

e)punctul de vedere/actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului(copie);

f)Dovada înregistrării proiectului la Ordinul Arhitecților din Romania (1 exemplar original).

g)Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie)
Taxa AC;

Prezentul certificat de urbanism are valabilitate de 12. luni de la data emiterii.

Primar
STURZ IONUT
L.S.

Secretar,
OLAR SANDA

Arhitect-șef***
Inspector de Urbanism:
Dejeu Ioan

Achitat taxe de SCUTIT lei, conform Chitanței nr.
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin poștă .

ROMÂNIA JUDEȚUL BIHOR COMUNA BRATCA CONSILIUL LOCAL

F.6
(pag.4)

În conformitate cu prevederile Legii nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcţii, republicată, cu modificările şi completările ulterioare,

se prelungeşte valabilitatea
Certificatului de urbanism

de la data de ..... până la data de .....

După această dată, o nouă prelungire a valabilităţii nu este posibilă, solicitantul urmând să obţină, în condiţiile legii, un alt certificat de urbanism.

Primar
STURZ IONUŢ

Secretar,
OLAR SANDA

L.S.

*Arhitect-şef****
Inspector de Urbanism:
Dejeu Ioan

Data prelungirii valabilităţii : .....

Achitat taxa de : ..... lei, conform Chitanţei nr. ..... din .....
Transmis solicitantului la data de .....direct/prin poştă

*) Se completează, după caz :
Consiliului judeţean ;
Primăria Municipiului Bucureşti ;
Primăria Sectorului .... al Municipiului Bucureşti ;
Primăria Municipiului ..... ;
Primăria Oraşului ..... ;
Primăria Comunei ..... ;
**) Scopul emiterii certificatului de urbanism conform precizării solicitantului, formulată în cerere
***) Se completează, după caz : preşedintele Consiliului judeţean
primarul general al municipiului Bucureşti
primarul sectorului .... al municipiului Bucureşti
primar.
****) Se va semna, după ă caz, de către arhitectul-şef sau „pentru arhitectul şef" de către persoana cu responsabilitate în domeniul amenajării teritoriului şi urbanismului precizându-se funcţia şi titlul profesional.

ROMÂNIA
JUDEȚUL BIHOR COMUNA BRATCA
CONSILIUL LOCAL

ROMÂNIA
JUDEȚUL BIHOR
COMUNA BRATCA
COMPARTIMENT URBANISM
Localitatea Bratca, Nr.126, Cod Poștal: 417080, CIF:4738400;
Web: www.primaria-bratca.ro, Tel. 0259/315650, Fax: 0259/473256
E-mail: primaria.bratca@cjbihor.ro ; primariabratca@yahoo.com
Nr.1270 din 01.10.2024

APROBAT,
Primar
STURZ IONUȚ

CAIET DE SARCINI

Privind propunerea de aprobare a Raportului de evaluare, a Caietului de sarcini și a documentației de atribuire, în vederea organizării licitației publice pentru vânzarea vânzarea suprafeței de 349mp,teren de sub nr.Cad.58182 înscris în coala C.F nr.58182 Bratca, aflat în proprietatea privată a Comunei Bratca și în administrarea Consiliului Local al Comunei Bratca.

I. INFORMAȚII GENERALE

1. Date de identificare ale proprietarului:
Comuna Bratca – domeniu privat
C.I.F 4738400
Adresa: Localitatea Bratca nr.126, județul Bihor
Date de contact: tel.0259315650, Fax.0259473256, e-mail:primariabratca@yahoo.com
Persoană de contact: Primar – STURZ IONUȚ

2. Obiectul vânzării
Vânzarea suprafeței de 349mp,teren de sub nr.Cad.58182 înscris în coala C.F nr.58182 Bratca, aflat în proprietatea privată a Comunei Bratca și în administrarea Consiliului Local al Comunei Bratca.
Terenul este situat în intravilanul UAT Comuna Bratca

3.Destinația și scopul vânzării
Terenul în **suprafață de 349mp,teren de sub nr.Cad.58182 înscris în coala C.F nr.58182 Bratca,** aflat în proprietatea privată a Comunei Bratca și în administrarea Consiliului Local al Comunei Bratca are în prezent destinația de cale de acces către proprietăți private.
Scopul vânzării îl constituie realizarea unor venituri la bugetul local.

II.CONDIȚII GENERALE

1. Organizatorul licitației: Comuna Bratca, localitatea Bratca, nr.126, județul Bihor.
2.Prețul de pornire al licitației : 17,56 lei/mp.
3. Procedura desfășurării licitației: licitație publică cu plic închis.
Licitația publică deschisă urmărește **vânzarea suprafeței de 349mp,teren de sub nr.Cad.58182 înscris în coala C.F nr.58182 Bratca** , aflat în proprietatea privată a comunei Bratca și în administrarea Consiliului Local al Comunei Bratca.
Procedura de licitație publică cu plic închis se poate încheia astfel:
- într-o singură ședință dacă sunt îndeplinite condițiile pentru desemnarea unui câștigător,
- în două sau mai multe ședințe dacă comisia de organizare și evaluare a ofertelor decide reluarea licitației,
- prin negociere directă în condițiile în care cel puțin două ședințe consecutive de licitație nu au condus la desemnarea unor câștigători.
În desfășurarea licitației publice deschise se parcurg următoarele etape:
Etapa I-a deschiderea plicurilor exterioare și calificarea ofertanților
a) pentru desfășurarea procedurii licitației publice deschise este obligatorie participarea a cel puțin doi ofertanți pentru imobilul descris mai sus.

b) comisia de organizare şi evaluare deschide, în şedinţă publică, plicurile exterioare.

c) comisia de organizare şi evaluare în baza documentaţiei depuse în plicul exterior, verifică îndeplinirea tuturor condiţiilor de calificare solicitate prin prezentele instrucţiuni.

d) comisia de organizare şi evaluare întocmeşte procesul verbal în care va menţiona rezultatul deschiderii plicurilor exterioare, candidaţii respinşi, candidaţii calificaţi, eventualele termene de completare a documentaţiei respectiv observaţii ale candidaţilor prezenţi,

e) comisia de organizare şi evaluare **returnează nedeschise ofertele financiare (plicul interior) ale candidaţilor respinşi.**

f) deschiderea plicurilor interioare şi analiza ofertei financiare se va face numai dacă cel puţin doi ofertanţi au întrunit condiţiile de calificare .

g) **în situaţia în care nu există minim doi ofertanţi care au întrunit condiţiile de calificare se va relua licitaţia.**

h) dacă la repetarea procedurii de licitaţie există un singur candidat calificat, comisia de licitaţie va întocmi un proces verbal prin care se va propune : recurgerea la procedura negocierii directe, amânarea, reluarea sau anularea licitaţiei.

Etapa a II-a deschiderea plicurilor interioare şi adjudecarea licitaţiei

a) deschiderea plicurilor interioare se va face numai dacă sunt îndeplinite cerinţele impuse prin lit. f şi g de la etapa I-a şi semnarea procesului verbal de către toţi membrii comisiei de evaluare şi ofertanţii prezenţi.

b) adjudecarea licitaţiei se va face în favoarea ofertantului care oferă cel mai mare preţ la strigare.

c) în termen de 5 zile calendaristice de la primirea procesului verbal de la comisia de licitaţie proprietarul procedează la informarea ofertantului câştigător despre alegerea sa .

În cazul în care nu a fost desemnat nici un câştigător în fazele anterioare ale licitaţiei publice, proprietarul poate decide iniţierea procedurii de negociere directă, dar nu mai jos de preţul stabilit in raportul de evaluare .

d) dacă pentru anumite poziţii nu a fost desemnat nici un câştigător în fazele anterioare ale licitaţiei publice, proprietarul poate decide iniţierea procedurii de negociere directă, dar nu mai jos de preţul stabilit in raportul de evaluare, pentru poziţiile respective.

e) Intenţia aplicării procedurii de negociere directă va fi anunţată în mas - media.

f) pentru negocierea directă vor fi păstrate condiţiile impuse prin instrucţiunile de organizare şi desfăşurare a procedurii de licitaţie şi caietul de sarcini aprobate pentru licitaţia publică deschisă.

g) la data prevăzută în anunţul publicitar pentru începerea procedurii de negociere directă comisia de licitaţie verifică îndeplinirea condiţiilor de calificare a ofertanţilor, programează ofertanţii calificaţi şi le comunică data negocierii .

h) comisia de licitaţie va negocia cu fiecare ofertant calificat în parte la data stabilită conform programării, în condiţiile prevăzute prin instrucţiunile de licitaţie şi caietul de sarcini.

i) după încheierea negocierii directe comisia de organizare a licitaţiei întocmeşte procesul verbal care va cuprinde concluziile negocierile purtate în care se recomandă cea mai avantajoasă ofertă.

j) în termen de 5 zile calendaristice de la primirea procesului verbal de la comisia de licitaţie, proprietarul procedează la informarea ofertantului câştigător despre alegerea sa, precum şi la anunţarea celorlalţi ofertanţi despre respingerea ofertelor lor.

III. CONDIŢII DE PARTICIPARE LA LICITAŢIE

1.Participarea la licitaţia publică este permisă ofertanţilor persoane fizice şi juridice române având domiciliul, respectiv sediul în România.

2.Persoanele fizice şi juridice pot depune oferte pentru o poziţie.

3.Sunt acceptate numai ofertele financiare ale acelor ofertanţi care au fost declaraţi calificaţi în urma îndeplinirii condiţiilor de calificare prevăzute în prezentele instrucţiuni de organizare şi desfăşurare a procedurii de licitaţie.

4.Nu este permisă asocierea între două sau mai multe persoane fizice sau juridice în vederea îndeplinirii condiţiilor de participare la licitaţie.

IV. INFORMAŢII FINANCIARE

1.Cheltuielile ocazionate de organizarea şi desfăşurarea procedurii de vânzare, inclusiv costul documentaţiei tehnice vor fi suportate de către ofertanţi.

2. Ofertantul va depune odată cu oferta incluse în plicul exterior sigilat dovada (copii de pe chitanţe) pentru achitarea următoarelor sume:

a) preţul **caietului de sarcini** şi a instrucţiunilor licitaţiei în sumă de **50 lei** , sumă care se va achita în numerar la casieria Primăriei Comunei Bratca, sumă care nu se va restitui.

ROMÂNIA JUDEȚUL CALARAȘI COMUNA BRATCA PRIMAR CONSILIUL LOCAL

b) **garanţia de participare** la licitaţie este de **300,00 lei**, reprezentând 5% din preţul contractului de vânzare, fără TVA, sumă care se depune în numerar la casieria Primăriei Comunei Bratca şi care se restituie ofertanţilor declarati respinşi.

3. Nici o ofertă nu va putea fi luată în considerare dacă nu va fi însoţită de dovada achitării sumelor de mai sus.

4. Garanţia de participare la licitaţie se pierde în cazul în care ofertantul :

- revocă oferta după adjudecare şi înainte de adjudecare,
- revocă oferta după adjudecare,
- fiind declarat câştigător al licitaţiei nu se prezintă pentru întocmirea şi semnarea contractului de vânzare-cumpărare în termenul prevăzut în caietul de sarcini.

5. Proprietarul se obligă să restituie ofertanţilor necâştigători, garanţia de participare în termen de 7 zile de la desemnarea ofertantului câştigător.

Pentru ofertantul câştigător garanţia de participare la licitaţie se restituie după semnarea contractului de vânzare-cumpărare cu Primăria Comunei Bratca.

V. ELABORAREA ŞI PREZENTAREA OFERTEI

1. Elaborarea ofertei

Oferta reprezintă angajamentul ferm al ofertantului în conformitate cu documentele licitaţiei, este secretă şi se depune la organizatorul licitaţiei.

Oferta are caracter definitiv şi obligatoriu asupra conţinutului documentaţiei pe toată perioada de valabilitate precizată.

Oferta este supusă clauzelor juridice şi financiare înscrise în documentele ce o alcătuiesc.

Depunerea ofertei reprezintă manifestarea voinţei ofertantului de a cumpăra imobilul în condiţiile prevăzute în instrucţiunile de licitaţie şi oferta depusă şi de a semna contractul de vânzare-cumpărare cu primarul comunei Bratca.

Oferta va fi redactată în limba română şi va fi predată organizatorului Primăria Comunei Bratca, pe adresa Bratca, nr.126, până la data **menţionată în anunţul de organizare a licitaţiei.**

Oferta nu va conţine rânduri suplimentare, ştersături sau cuvinte scrise peste scrisul iniţial.

Organizatorul licitaţiei va refuza primirea ofertelor în plicuri deteriorate sau desfăcute indiferent din cauza cui s-a produs acest lucru.

Ofertantul este obligat să elaboreze oferta în conformitate cu prevederile caietului de sarcini şi a prezentelor instrucţiuni de licitaţie.

Ofertantul va depune doar o singură ofertă pentru aceeaşi poziţie.

Organizatorul licitaţiei va consemna primirea ofertelor într-un registru special deschis în acest sens, plicurile sigilate vor fi predate comisiei de licitaţie în ziua fixată pentru deschiderea lor.

VI. DURATA DE VALABILITATE A OFERTEI

1. Oferta este valabilă pe parcursul derulării procesului de vânzare a imobilului situat in Comuna Bratca.

2. Ofertantul va înscrie durata de valabilitate a ofertei sale în declaraţia de participare (anexa nr.1)

VII EVALUAREA OFERTELOR

1.Ofertele vor fi deschise în data **menţionată în anunţul de organizare a licitaţiei**, la sediul organizatorului, în prezenţa comisiei de licitaţie şi a reprezentaţilor împuterniciţi ai ofertanţilor.

2.Comisia de evaluare va analiza documentele prezentate în plicul exterior şi va stabili îndeplinirea de către ofertanţi a condiţiilor de participare la licitaţie.

3.După deschiderea plicurilor exterioare în şedinţă publică, preşedintele comisiei va anunţa denumirea ofertanţilor înscrişi precum şi îndeplinirea condiţiilor de calificare.

4. Comisia de licitaţie poate amâna deschiderea plicurilor interioare şi poate solicita clarificări sau completări la documentele prezentate de ofertanţi în plicurile exterioare. Termenul de depunere a acestora nu poate depăşi 5 zile lucrătoare.

5.Comisia de evaluare şi licitaţie elimină ofertanţii care au documentaţii incomplete sau nu îndeplinesc condiţiile de calificare solicitate.

6.Deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea procesului verbal de către toţi membrii comisiei şi de către ofertanţi cu condiţia **<u>să existe cel puţin 2 oferte valabile.</u>**

7. Comisia de licitaţie va respinge oferta dacă nu corespunde cerinţelor instrucţiunilor de licitaţie.

8.Comisia de licitaţie va declara câştigător al licitaţiei ofertantul care oferă pretul cel mai mare.

VIII. COMISIA DE LICITAŢIE

1. Comisia de licitaţie va fi numită prin dispoziţia primarului comunei Bratca şi va fi formată din specialişti din cadrul aparatului de specialitate al primarului şi consilieri locali.

2. Atribuţiile comisiei de licitaţie:

- Studierea caietului de sarcini-Instrucţiuni pentru ofertanţi;
- Conducerea desfăşurării şedinţei de licitaţie (preşedintele comisiei este cel care va conduce lucrările comisiei).
- Analiza documentelor de eligibilitate.
- Desemnarea căştigătorului licitaţiei şi comunicarea acestui lucru către comuna Bratca – Consiliul local al comunei Bratca.

IX ÎNCETAREA CONTRACTULUI

Contractul de vânzare-cumpărare încetează în următoarele situaţii:

a) În cazul în care interesul naţional sau local o impune, prin denunţarea unilaterală de către vânzător, cu plata unei despăgubiri juste şi prealabile în sarcina cumpărătorului;

b) Neplata preţului de către cumpărător la termenul stabilit în contract, dă dreptul vânzătorului la rezilierea unilaterală a contractului cu pierderea definitive a garanţiei;

X RESPONSABILITĂŢILE DE MEDIU

Cumpărătorul îşi asumă în totalitate responsabilităţile de mediu.

XI SOLUŢIONAREA LITIGIILOR

Litigiile de orice fel care decurg din executarea contractului de vânzare-cumpărare se vor soluţiona pe cale amiabilă. În cazul în care acest lucru nu este posibil litigiul va fi transmis spre soluţionare instanţei judecătoreşti de drept comun.

XII DISPOZIŢII FINALE

1 Costul prezentului caiet de sarcini este de **50 lei**, care se va achita în numerar la casieria Primăriei comunei Bratca.

Cumpărătorul va suporta toate cheltuielile ocazionate de întocmirea documentaţiei (raport de evaluare, anunţ ziar, coli C.F, schiţe, etc.).

2. Nu se admit negocieri ulterioare desfăşurării licitaţiei privind preţul ofertat.

a) În caz de renunţare, după adjudecare, cumpărătorul pierde garanţia de participare la licitaţie.

b). Drepturile şi îndatoririle părţilor se stabilesc prin contractul de vânzare-cumpărare şi prin prezentul caiet de sarcini.

c).Caietul de sarcini, inclusiv toate documentele necesare licitaţiei se pun la dispoziţia solicitantului.

d) Dacă din diferite motive, licitaţia se amână, se revocă sau se anulează, decizia de amânare, revocare sau anulare nu poate fi atacată de ofertanţi.

In acest caz, ofertanţilor li se va înapoia în termen de zece zile garanţia de participare la licitaţie şi contravaloarea documentaţiei de licitaţie pe baza unei cereri scrise şi înregistrare la Primaria Comunei Bratca.

e). Eventualele contestaţii cu privire la desfăşurarea licitaţiei publice se vor depune la registratura Primăriei comunei Bratca în termen de 48 de ore de la data desfăşurării licitaţiei, iar comisia de soluţionare a contestaţiilor va analiza şi instrumenta contestaţiile înregistrate în termen de 5 zile de la data înregistrării acestora.

3. Legislaţia care stă la baza întocmirii prezentului caiet de sarcini este O.U.G nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările şi completările ulterioare.

4 Prezentul caiet de sarcini se supune spre aprobare în şedinţa Consiliului local al comunei Bratca.

Inspector urbanism
Dejeu Ioan Liviu

ROMÂNIA Primăria Comunei BRATCA Jud. BIHOR

ROMÂNIA JUDEȚUL BIHOR CONSILIUL LOCAL BRATCA

ROMÂNIA
JUDEȚUL BIHOR
COMUNA BRATCA
COMPARTIMENT URBANISM
Localitatea Bratca, Nr.126, Cod Poștal: 417080, CIF:4738400;
Web: www.primaria-bratca.ro, Tel. 0259/315650, Fax: 0259/473256
E-mail: primaria.bratca@cjbihor.ro ; primariabratca@yahoo.com
Nr.1271 din 01.10.2024

Instrucțiuni de organizare și desfășurare a procedurii de licitație pentru vânzarea suprafeței de 349mp,teren de sub nr.Cad.58182 înscris în coala C.F nr.58182 Bratca, aflate în proprietatea privată a comunei Bratca și în administrarea Consiliului Local al Comunei Bratca.

INSTRUCŢIUNI DE ORGANIZARE ŞI DESFĂŞURARE A PROCEDURII DE VÂNZARE

CAP.I. INFORMAŢII GENERALE
CAP.II. CONDIŢII DE PATICIPARE LA LICITAŢIE
CAP. III. INFORMAŢII FINANCIARE
CAP.IV. ELABORAREA ŞI PREZENTAREA OFERTEI
CAP.V. DURATA DE VALABILITATE A OFERTEI
CAP.VI EVALUAREA OFERTELOR

A N E XE

1.Declarație de participare (Anexa nr.1)
2. Formular de ofertă (Anexa nr. 2)

ROMÂNIA JUDEȚUL BIHOR COMUNA BRATCA CONSILIUL LOCAL

CAP. I. INFORMAŢII GENERALE

1.1 Date privind proprietarul:
Comuna Bratca – domeniu privat
C.I.F 4738400
Adresa: Localitatea Bratca nr.126, judeţul Bihor
Date de contact: tel.0259315650, Fax.0259473256, e-mail:primariabratca@yahoo.com
Persoană de contact: Primar – STURZ IONUŢ

1.2. Obiectul licitaţiei publice: vânzarea suprafeţei de 349mp,teren de sub nr.Cad.58182 înscris în coala C.F nr.58182 Bratca, aflat în proprietatea privată a Comunei Bratca şi în administrarea Consiliului Local al Comunei Bratca.

1.3. Organizatorul licitaţiei: Comuna Bratca, localitatea Bratca, nr.126, judeţul Bihor.

1.4. Preţul de pornire al licitaţiei : 17,56 lei/mp.

1.5. Procedura desfăşurării licitaţiei: licitaţie publică cu plic închis.

Licitaţia publică deschisă urmăreşte **vânzarea suprafeţei de 349mp,teren de sub nr.Cad.58182 înscris în coala C.F nr.58182 Bratca**, aflat în proprietatea privată a comunei Bratca şi în administrarea Consiliului Local al Comunei Bratca.

Procedura de licitaţie publică cu plic închis se poate încheia astfel:
- într-o singură şedinţă dacă sunt îndeplinite condiţiile pentru desemnarea unui câştigător,
- în două sau mai multe şedinţe dacă comisia de organizare şi evaluare a ofertelor decide reluarea licitaţiei,
- prin negociere directă în condiţiile în care cel puţin două şedinţe consecutive de licitaţie nu au condus la desemnarea unor câştigători.

În desfăşurarea licitaţiei publice deschise se parcurg următoarele etape:

*** Etapa I-a deschiderea plicurilor exterioare şi calificarea ofertanţilor**

a) pentru desfăşurarea procedurii licitaţiei publice deschise este obligatorie participarea a cel puţin doi ofertanţi pentru imobilul descris mai sus.

b) comisia de organizare şi evaluare deschide, în şedinţă publică, plicurile exterioare.

c) comisia de organizare şi evaluare în baza documentaţiei depuse în plicul exterior, verifică îndeplinirea tuturor condiţiilor de calificare solicitate prin prezentele instrucţiuni.

d) comisia de organizare şi evaluare întocmeşte procesul verbal în care va menţiona rezultatul deschiderii plicurilor exterioare, candidaţii respinşi, candidaţii calificaţi, eventualele termene de completare a documentaţiei respectiv observaţii ale candidaţilor prezenţi,

e) comisia de organizare şi evaluare **returnează nedeschise ofertele financiare (plicul interior) ale candidaţilor respinşi.**

f) deschiderea plicurilor interioare şi analiza ofertei financiare se va face numai dacă cel puţin doi ofertanţi au întrunit condiţiile de calificare .

g) **în situaţia în care nu există minim doi ofertanţi care au întrunit condiţiile de calificare se va relua licitaţia.**

h) dacă la repetarea procedurii de licitaţie există un singur candidat calificat, comisia de licitaţie va întocmi un proces verbal prin care se va propune : recurgerea la procedura negocierii directe, amânarea, reluarea sau anularea licitaţiei.

*** Etapa a II-a deschiderea plicurilor interioare şi adjudecarea licitaţiei**

a) deschiderea plicurilor interioare se va face numai dacă sunt îndeplinite cerinţele impuse prin lit.f) şi g) de la etapa I-a şi semnarea procesului verbal de către toţi membrii comisiei de evaluare şi ofertanţii prezenţi.

b) adjudecarea licitaţiei se va face în favoarea ofertantului care oferă cel mai mare preţ la strigare.

c) în termen de 5 zile calendaristice de la primirea procesului verbal de la comisia de licitaţie proprietarul procedează la informarea ofertantului câştigător despre alegerea sa .

În cazul în care nu a fost desemnat nici un câştigător în fazele anterioare ale licitaţiei publice, proprietarul poate decide iniţierea procedurii de negociere directă, dar nu mai jos de preţul stabilit in raportul de evaluare .

ROMÂNIA JUDEŢUL BIHOR COMUNA CONSILIUL LOCAL

d) dacă pentru anumite poziţii nu a fost desemnat nici un câştigător în fazele anterioare ale licitaţiei publice, proprietarul poate decide iniţierea procedurii de negociere directă, dar nu mai jos de preţul stabilit in raportul de evaluare, pentru poziţiile respective.

e) Intenţia aplicării procedurii de negociere directă va fi anunţată în mas - media.

f) pentru negocierea directă vor fi păstrate condiţiile impuse prin instrucţiunile de organizare şi desfăşurare a procedurii de licitaţie şi caietul de sarcini aprobate pentru licitaţia publică deschisă.

g) la data prevăzută în anunţul publicitar pentru începerea procedurii de negociere directă comisia de licitaţie verifică îndeplinirea condiţiilor de calificare a ofertanţilor, programează ofertanţii calificaţi şi le comunică data negocierii .

h) comisia de licitaţie va negocia cu fiecare ofertant calificat în parte la data stabilită conform programării, în condiţiile prevăzute prin instrucţiunile de licitaţie şi caietul de sarcini.

i) după încheierea negocierii directe comisia de organizare a licitaţiei întocmeşte procesul verbal care va cuprinde concluziile negocierile purtate în care se recomandă cea mai avantajoasă ofertă.

j) în termen de 5 zile calendaristice de la primirea procesului verbal de la comisia de licitaţie, proprietarul procedează la informarea ofertantului câştigător despre alegerea sa, precum şi la anunţarea celorlalţi ofertanţi despre respingerea ofertelor lor.

CAP. II CONDIŢII DE PARTICIPARE LA LICITAŢIE

2.1. Participarea la licitaţia publică este permisă ofertanţilor persoane fizice şi juridice române având domiciliul, respectiv sediul în România.

2.2. Persoanele fizice şi juridice pot depune oferte pentru o poziţie.

2.3. Sunt acceptate numai ofertele financiare ale acelor ofertanţi care au fost declaraţi calificaţi în urma îndeplinirii condiţiilor de calificare prevăzute în prezentele instrucţiuni de organizare şi desfăşurare a procedurii de licitaţie.

2.4 Nu este permisă asocierea între două sau mai multe persoane fizice sau juridice în vederea îndeplinirii condiţiilor de participare la licitaţie.

CAP.III. INFORMAŢII FINANCIARE

3.1. Cheltuielile ocazionate de organizarea şi desfăşurarea procedurii de vânzare, inclusiv costul documentaţiei tehnice vor fi suportate de către ofertanţi.

3.2. Ofertantul va depune odată cu oferta incluse în plicul exterior sigilat dovada (copii de pe chitanţe) pentru achitarea următoarelor sume:

a) preţul **caietului de sarcini** şi a instrucţiunilor licitaţiei în sumă de **50 lei** , sumă care se va achita în numerar la casieria Primăriei Comunei Bratca, sumă care nu se va restitui.

b) **garanţia de participare** la licitaţie este de **300,00 lei**, reprezentând 5% din preţul contractului de vânzare, TVA inclus, sumă care se depune în numerar la casieria Primăriei Comunei Bratca şi care se restituie ofertanţilor declarati respinşi.

3.3 Nici o ofertă nu va putea fi luată în considerare dacă nu va fi însoţită de dovada achitării sumelor de mai sus.

3.4. Garanţia de participare la licitaţie se pierde în cazul în care ofertantul :

- revocă oferta după adjudecare şi înainte de adjudecare,
- revocă oferta după adjudecare,
- fiind declarat câştigător al licitaţiei nu se prezintă pentru întocmirea şi semnarea contractului de vânzare-cumpărare în termenul prevăzut în caietul de sarcini.

3.5. Proprietarul se obligă să restituie ofertanţilor necâştigători, garanţia de participare în termen de 7 zile de la desemnarea ofertantului câştigător.

Pentru ofertantul câştigător garanţia de participare la licitaţie se restituie după semnarea contractului de vânzare-cumpărare cu Primăria Comunei Bratca.

CAP. IV. ELABORAREA ŞI PREZENTAREA OFERTEI

4.1. Elaborarea ofertei

Oferta reprezintă angajamentul ferm al ofertantului în conformitate cu documentele licitaţiei, este secretă şi se depune la organizatorul licitaţiei.

ROMÂNIA

Oferta are caracter definitiv şi obligatoriu asupra conţinutului documentaţiei pe toată perioada de valabilitate precizată.

Oferta este supusă clauzelor juridice şi financiare înscrise în documentele ce o alcătuiesc.

Depunerea ofertei reprezintă manifestarea voinţei ofertantului de a cumpăra imobilul în condiţiile prevăzute în instrucţiunile de licitaţie şi oferta depusă şi de a semna contractul de vânzare-cumpărare cu primarul comunei Bratca.

Oferta va fi redactată în limba română şi va fi predată organizatorului Primăria Comunei Bratca, pe adresa Bratca, nr. 126, până la data **menţionată în anunţul de organizare a licitaţiei.**

Oferta nu va conţine rânduri suplimentare, ştersături sau cuvinte scrise peste scrisul iniţial.

Organizatorul licitaţiei va refuza primirea ofertelor în plicuri deteriorate sau desfăcute indiferent din cauza cui s-a produs acest lucru.

Ofertantul este obligat să elaboreze oferta în conformitate cu prevederile caietului de sarcini şi a prezentelor instrucţiuni de licitaţie.

Ofertantul va depune doar o singură ofertă pentru aceeaşi poziţie.

Organizatorul licitaţiei va consemna primirea ofertelor într-un registru special deschis în acest sens, plicurile sigilate vor fi predate comisiei de licitaţie în ziua fixată pentru deschiderea lor.

CAP.V DURATA DE VALABILITATE A OFERTEI

5.1. Oferta este valabilă pe parcursul derulării procesului de vânzare a imobilului situat in Comuna Bratca.

5.2. Ofertantul va înscrie durata de valabilitate a ofertei sale în declaraţia de participare (anexa nr.1)

CAP. VI EVALUAREA OFERTELOR

6.1. Ofertele vor fi deschise în data **menţionată în anunţul de organizare a licitaţiei**, la sediul organizatorului, în prezenţa comisiei de licitaţie şi a reprezentaţilor împuterniciţi ai ofertanţilor.

6.2. Comisia de evaluare va analiza documentele prezentate în plicul exterior şi va stabili îndeplinirea de către ofertanţi a condiţiilor de participare la licitaţie.

6.3. După deschiderea plicurilor exterioare în şedinţă publică, preşedintele comisiei va anunţa denumirea ofertanţilor înscrişi precum şi îndeplinirea condiţiilor de calificare.

6.4. Comisia de licitaţie poate amâna deschiderea plicurilor interioare şi poate solicita clarificări sau completări la documentele prezentate de ofertanţi în plicurile exterioare. Termenul de depunere a acestora nu poate depăşi 5 zile lucrătoare.

6.5. Comisia de evaluare şi licitaţie elimină ofertanţii care au documentaţii incomplete sau nu îndeplinesc condiţiile de calificare solicitate.

6.6. Deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea procesului verbal de către toţi membrii comisiei şi de către ofertanţi cu condiţia **să existe cel puţin 2 oferte valabile.**

6.7. Comisia de licitaţie va respinge oferta dacă nu corespunde cerinţelor instrucţiunilor de licitaţie.

6.8. Comisia de licitaţie va declara câştigător al licitaţiei ofertantul care oferă preţul cel mai mare.

COMUNA BRATCA
PRIMAR
IONUŢ STURZ

ROMÂNIA COMUNA BRATCA Judeţul BIHOR

ROMÂNIA JUDEŢUL BIHOR COMUNA BRATCA CONSILIUL LOCAL

ANEXA NR.1
OFERTANT

_____

Declaratie de participare privind organizarea şi desfăşurarea procedurii de vânzarea suprafeţei de 349mp,teren de sub nr.Cad.58182 înscris în coala C.F nr.58182 Bratca, aflat în proprietatea privată a Comunei Bratca şi în administrarea Consiliului Local al Comunei Bratca.

Către, _____

Urmare a anunţul publicitar apărut în publicaţia _____

_____din data de_____

Prin prezenta,

Noi,_____
(denumirea ofertantului)

ne manifestăm intenţia fermă de participare la licitaţia publică deschisă pentru vânzarea suprafeţei de 700 mp teren de sub nr.cadastral ..... înscris în coala C.F nr. ..... Bratca, aflat în proprietatea privată a Comunei Bratca şi în administrarea Consiliului Local al Comunei Bratca, organizată în şedinţă publică la data _____ ora _____ de către Consiliul Local al Comunei Bratca.

Am luat cunoştinţă de condiţiile de participare la licitaţie, condiţiile respingerii ofertei, de pierdere a garanţiei de participare la licitaţie, prevăzute în instrucţiunile de licitaţie şi ne asumăm responsabilitatea pierderii lor în condiţiile stabilite.

Oferta noastră este valabilă până la data de _____

La locul, data şi ora indicată de dumneavoastră pentru deschiderea ofertelor din partea noastră va participa un reprezentant autorizat să ne reprezinte şi să semneze actele încheiate cu această ocazie.

Data _____ Ofertant

L.S

ROMÂNIA
JUDEȚUL BIHOR COMUNA BRATCA
CONSILIUL LOCAL

Anexa nr.2
Formular de ofertă

Nume/prenume_____
Adresa_____

S.C. _____ S.R.L (S.A)
Sediul _____
_____
Nr. inreg. Reg. Comertului J__/_____/___
C.F _____

FORMULAR DE OFERTA

Pentru vânzarea suprafeței de 700 mp teren de sub nr.cadastral ..... înscris în coala C.F nr. ..... Bratca, aflat în proprietatea privată a Comunei Bratca şi în administrarea Consiliului Local al Comunei Bratca, prin licitaţie publică deschisă organizată la data de _____ora _____ oferim un preţ de _____lei/mp (preţul se va exprima în cifre şi litere), fără T.V.A.

Menţionăm faptul că în cazul în care oferta noastră va fi declarată câştigătoare ne obligăm să acceptăm, necondiţionat şi în întregime, toate condiţiile de vânzare-cumpărare menţionate de către organizatorul procedurii în instrucţiunile de participare la licitaţie şi caietul de sarcini aprobate prin Hotărârea Consiliului Local al comunie Bratca nr._____ anexat instrucţiunilor.

Oferta noastră este valabilă până la data de_____,

Nume, prenume
_____

In calitate de
_____

Ştampila societăţii

ROMÂNIA
JUDEȚUL BIHOR COMUNA BRATCA
CONSILIUL LOCAL

ROMÂNIA
JUDEŢUL BIHOR
COMUNA BRATCA
PRIMAR
Localitatea Bratca, Nr.126, Cod Poştal: 417080, CIF:4738400;
Web: www.primaria-bratca.ro, Tel. 0259/315650, Fax: 0259/473256
E-mail: primaria.bratca@cjbihor.ro ; primariabratca@yahoo.com
Nr.2676 din 02.10.2024

REFERAT DE APROBARE

Privind propunerea de aprobare a Raportului de evaluare, a Caietului de sarcini şi a documentaţiei de atribuire, în vederea organizării licitaţiei publice pentru vânzarea vânzarea suprafeţei de 349mp,teren de sub nr.Cad.58182 înscris în coala C.F nr.58182 Bratca, aflat în proprietatea privată a Comunei Bratca şi în administrarea Consiliului Local al Comunei Bratca.

Având în vedere faptul că terenul în suprafeţă de 349mp, de sub nr.Cad 58182 înscris în coala C.F nr.58182 Bratca, aflat în proprietatea privată a Comunei Bratca şi în administrarea Consiliului Local al Comunei Bratca, a fost solicitat pentru cumpărare.

Ţinând seama de faptul că terenul respectiv este alipit de o altă proprietate privată.

În vederea demarării procedurii de licitaţie pentru vânzarea acestui teren pentru realizarea unor venituri la bugetul Local;

Văzînd documentaţiile Raport de evaluare, Caiet de sarcini şi Documentaţie de atribuire cu privire la instrucţiunile de organizare şi desfăşurare a licitaţiei pentru vânzarea terenului mai sus menţionat.

În conformitate cu prevederile:

- art.310 alin.1), alin.2) lit.a) şi b), art.311, art.312 alin.2-4), 6), 7), art.313, art.334-346), art.363 din O.U.G nr.57/2019 privind Codul administrative, cu modificările şi completările ulterioare.
- art.553 alin.1) şi alin.4), art.555 alin.1), art.565 din Legea nr.287/2009 privind Codul civil, republicată;
- art.13 alin.1), art.16 alin.1-4), art.17, art.21, art.22 alin.1-2) din Legea nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcţii, republicată, cu modificările şi completările ulterioare;

În baza prevederilor art.136 alin.1), art.139 alin.1), alin.2) şi art.196 alin.1) lit.a) din O.U.G nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările şi completările ulterioare.

PROPUN Consiliului local al Comunei Bratca

1.Aprobarea Raportului de evaluare nr.198/ 20.09.2024 întocmit de Cabinet Individual Radu Badea, cu privire la vânzarea suprafeţei de 349mp,teren de sub nr. Cad 58182 înscris în coala C.F nr.58182 Bratca, aflat în proprietatea privată a Comunei Bratca şi în administrarea Consiliului Local al Comunei Bratca, din care rezultă un preţ de 17,56 lei/mp .

2.Aprobarea caietului de sarcini înregistrat sub nr. cu privire la instrucţiunile de organizare şi desfăşurare a licitaţiei pentru vânzarea suprafeţei de 349mp,teren de sub nr. Cad 58182 înscris în coala C.F nr.58182 Bratca, aflat în proprietatea privată a Comunei Bratca şi în administrarea Consiliului Local al Comunei Bratca, redat în materialul anexat.

3.Aprobarea organizării licitaţie în vederea vânzarii suprafeţei de 349 mp,teren de sub nr. Cad 58182 înscris în coala C.F nr.58182 Bratca, aflat în proprietatea privată a Comunei Bratca şi în administrarea Consiliului Local al Comunei Bratca, conform instrucţiunilor prezentate în documentaţia de atribuire înregistrată sub nr., redată în materialul anexat.

4.Stabilirea preţului de pornire a licitaţiei la suma de 17,56 lei/mp, rezultat din raportul de evaluare nr. 198/ 20.09.2024, anexat.

5.Suportarea contravalorii cheltuielilor ocazionate de întocmirea documentaţiei (raport de evaluare, anunţ monitor oficial şi ziar, coli C.F, schiţe, etc.) de către cumpărător.

6.Desemnarea reprezentanţilor consiliului local în comisia de organizare a licitaţiei pentru vânzarea suprafeţei de 349mp,teren de sub nr.Cad.58182 înscris în coala C.F nr.58182 Bratca şi în administrarea Consiliului Local al Comunei Bratca.

PRIMAR,
STURZ IONUŢ

ROMÂNIA COMUNA BRATCA Judeţul BIHOR

ROMÂNIA
JUDEȚUL BIHOR
COMUNA BRATCA
PRIMAR
Localitatea Bratca, Nr.126, Cod Poștal: 417080, CIF:4738400;
Web: www.primaria-bratca.ro, Tel. 0259/315650, Fax: 0259/473256
E-mail: primaria.bratca@cjbihor.ro ; primariabratca@yahoo.com
Nr.2677 din 13.11.2023

RAPORT DE SPECIALITATE

Privind propunerea de aprobare a Raportului de evaluare, a Caietului de sarcini şi a documentaţiei de atribuire, în vederea organizării licitaţiei publice pentru vânzarea vânzarea suprafeţei de 349mp,teren de sub nr.Cad.58182 înscris în coala C.F nr.58182 Bratca, aflat în proprietatea privată a Comunei Bratca şi în administrarea Consiliului Local al Comunei Bratca.

În vederea organizării procedurii de licitaţie pentru vânzarea suprafeţei de 349mp, de sub nr.Cad 58182 înscris în coala C.F nr.58182 Bratca, aflat în proprietatea privată a Comunei Bratca şi în administrarea Consiliului Local al Comunei Bratca, precizăm următoarele:

Conform prevederilor art.363 din O.U.G nr.57/2019 privind Codul administrativ.

- art.363 Reguli speciale privind procedura de vânzare a bunurilor din domeniul privat

(1) Vânzarea bunurilor din domeniul privat al statului sau al unităţilor administrativ-teritoriale se face prin licitaţie publică, organizată în condiţiile prevăzute la art. 334-346, cu respectarea principiilor prevăzute la art. 311, cu excepţia cazurilor în care prin lege se prevede altfel.

(2) Stabilirea oportunităţii vânzării bunurilor din domeniul privat al statului sau al unităţilor administrativ-teritoriale şi organizarea licitaţiei publice se realizează de către autorităţile prevăzute la art. 287, cu excepţia cazurilor în care prin lege se prevede altfel.

(3) Vânzarea prin licitaţie publică a bunurilor imobile proprietate privată a statului, cu excepţia cazurilor în care prin lege se prevede altfel, se aprobă prin hotărâre a Guvernului.

(4) Vânzarea prin licitaţie publică a bunurilor imobile aparţinând unităţilor administrativ-teritoriale se aprobă prin hotărâre a consiliului judeţean, a Consiliului General al Municipiului Bucureşti, respectiv a consiliului local al comunei, al oraşului sau al municipiului, după caz.

(5) Garanţia se stabileşte între 3 şi 10% din preţul contractului de vânzare, fără TVA.

(6) Cu excepţia cazurilor în care prin lege se prevede altfel, preţul minim de vânzare, aprobat prin hotărâre a Guvernului sau prin hotărâre a autorităţilor deliberative de la nivelul administraţiei publice locale, după caz, va fi valoarea cea mai mare dintre preţul de piaţă determinat prin raport de evaluare întocmit de evaluatori persoane fizice sau juridice, autorizaţi, în condiţiile legii, şi selectaţi prin licitaţie publică, şi valoarea de inventar a imobilului.

(7) Răspunderea juridică privind corectitudinea stabilirii preţului prevăzut în raportul de evaluare revine exclusiv evaluatorului care a întocmit respectivul raport de evaluare.

(8) Predarea-primirea bunului se face prin proces-verbal în termen de maximum 30 de zile de la data încasării preţului.

Conform prevederilor Legii nr.287/2009 privind Codul civil, republicată:

- art.553 - Proprietatea privată:

(1) Sunt obiect al proprietăţii private toate bunurile de uz sau de interes privat aparţinând persoanelor fizice, persoanelor juridice de drept privat sau de drept public, inclusiv bunurile care alcătuiesc domeniul privat al statului şi al unităţilor administrativ-teritoriale.

(4) Bunurile obiect al proprietăţii private, indiferent de titular, sunt şi rămân în circuitul civil, dacă prin lege nu se dispune altfel. Ele pot fi înstrăinate, pot face obiectul unei urmăriri silite şi pot fi dobândite prin orice mod prevăzut de lege.

- art.555 - Conţinutul dreptului de proprietate privată

(1) Proprietatea privată este dreptul titularului de a poseda, folosi şi dispune de un bun în mod exclusiv, absolut şi perpetuu, în limitele stabilite de lege.

- art.565 - Proba dreptului de proprietate asupra imobilelor înscrise în cartea funciară

În cazul imobilelor înscrise în cartea funciară, dovada dreptului de proprietate se face cu extrasul de carte funciară.

Conform prevederilor Legii nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcţii, republicată, cu modificările şi completările ulterioare:

- art.13 (1) Terenurile aparţinând domeniului privat al statului sau al unităţilor administrativ-teritoriale, destinate construirii, pot fi vândute, concesionate ori închiriate prin licitaţie publică, potrivit legii, în condiţiile respectării prevederilor documentaţiilor de urbanism şi de amenajare a teritoriului, aprobate potrivit legii, în vederea realizării de către titular a construcţiei.

- art.16 (1) Terenurile prevăzute la art. 13, ce fac obiectul licitaţiei, se aduc la cunoştinţa publică de către primarii unităţilor administrativ-teritoriale unde sunt situate, printr-o publicaţie afişată la sediul acestora şi tipărită în cel puţin două ziare de largă circulaţie, cu minimum 20 de zile înainte de data licitaţiei.

(2) Publicaţiile privind licitaţia vor cuprinde data şi locul desfăşurării acesteia, suprafaţa şi destinaţia terenului, stabilite prin documentaţiile de urbanism, precum şi taxa anuală minimală de redevenţă.

(3) Oferta solicitanţilor va fi însoţită de un studiu de prefezabilitate sau de fezabilitate, după caz, cuprinzând în mod obligatoriu elementele tehnice necesare pentru caracterizarea funcţionalităţii şi a capacităţii construcţiei, a gradului de ocupare a terenului, precum şi a celorlalte elemente cuprinse în certificatul de urbanism. Nu vor fi acceptate decât oferte care corespund prevederilor documentaţiilor de urbanism, aprobate potrivit legii.

(4) Licitaţia se efectuează, în condiţiile legii, de comisiile instituite în acest scop, prin hotărâre a consiliilor locale şi/sau judeţene, respectiv a Consiliului General al Municipiului Bucureşti, în conformitate cu competentele de autorizare stabilite la art. 4. Comisiile funcţionează la sediul consiliilor locale în a căror rază administrativ-teritorială sunt situate terenurile.

- art.17 Limita minima a preţului concesiunii se stabileşte, după caz, prin hotărârea consiliului judeţean, a Consiliului General al Municipiului Bucureşti sau a consiliului local, astfel încât să asigure recuperarea în 25 de ani a preţului de vânzare al terenului, în condiţii de piaţă, la care se adaugă costul lucrărilor de infrastructura aferente.

- art.21 Pe baza procesului-verbal de adjudecare a licitaţiei sau a hotărârii consiliului local, respectiv a Consiliului General al Municipiului Bucureşti, pentru situaţiile prevăzute la art. 15, se va încheia actul de concesiune, care se va înregistra de către concesionar în evidentele de publicitate imobiliara, în termen de 10 zile de la data adjudecării sau emiterii hotărârii.

- art.22 (1) Concesionarea terenurilor prevăzute la art. 13-19 se face în conformitate cu prevederile legii, durata acesteia fiind stabilită de către consiliile locale, consiliile judeţene, respectiv de Consiliul General al Municipiului Bucureşti, în funcţie de prevederile documentaţiilor de urbanism şi de natura construcţiei.

(2) Anterior concesionării/vanzării terenurile vor fi înscrise în cartea funciară.

Faţă de cele mai sus prezentate propunem, consiliului local, aprobarea Raportului de evaluare, a Caietului de sarcini şi a documentaţiei de atribuire, în vederea organizării licitaţiei publice pentru vânzarea suprafeţei de 349mp, de sub nr.Cad 58182 înscris în coala C.F nr.58182 Bratca, aflat în proprietatea privată a Comunei Bratca şi în administrarea Consiliului Local al Comunei Bratca, redate în materialele anexate.

Inspector Urbanism
Dejeu Ioan Liviu

ROMÂNIA Primăria Comunei BRATCA Judeţul BIHOR

ROMÂNIA
JUDEȚUL BIHOR
COMUNA BRATCA
CONSILIUL LOCAL
Localitatea Bratca, Nr.126, Cod Poștal: 417080, CIF:4738400;
Web: www.primaria-bratca.ro, Tel. 0259/315650, Fax: 0259/473256
E-mail: primaria.bratca@cjbihor.ro; primariabratca@yahoo.com

Anexa nr. 4

Comisia Economică

AVIZUL

Nr. 135 din 08.10.2024 pentru P.H.C.L. nr. 135/07.10.2024 privind
Aprobare raport expert în vederea scoterii la licitație CF 58182 Bratca - 349 mp

Având în vedere necesitatea avizării P.H.C.L. nr. 135 / 07.10.2024 privind,
Aprobare Raport Evaluare în vederea scoterii la licitație teren CF 58182 Bratca

în temeiul prevederilor art. 125 alin. (1) lit. b) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările şi completările ulterioare, respectiv al prevederilor art. 15 alin. (1) lit. b) din Regulamentul de organizare şi funcţionare a consiliului local,

Comisia Economică adoptă următorul aviz.

Articolul 1

Se avizează favorabil/nefavorabil proiectul de hotărâre a consiliului local nr. 135/07.10.2024 privind
Aprobare Raport Evaluare în vederea scoterii la licitație a terenului CF 58182 Bratca 349 mp,

cu .....amendament/e/ fără amendamente.

Articolul 2

Amendamentele şi observaţiile membrilor comisiei se regăsesc în anexa care face parte integrantă din prezentul aviz.

Articolul 3

Prezentul aviz se comunică prin grija secretarului comisiei, în termenul recomandat, secretarului general al Comunei Bratca Bratca.

Preşedintele Comisiei

(prenumele şi numele)

ROMÂNIA JUDEȚUL BIHOR COMUNA BRATCA CONSILIUL LOCAL

Secretarul Comisiei
Simon Alexandru
(prenumele şi numele)

ROMÂNIA
JUDEȚUL BIHOR
COMUNA BRATCA
CONSILIUL LOCAL
Localitatea Bratca, Nr.126, Cod Poștal: 417080, CIF:4738400;
Web: www.primaria-bratca.ro, Tel. 0259/315650, Fax: 0259/473256
E-mail: primaria.bratca@cjbihor.ro; primariabratca@yahoo.com

Anexa nr. 4

Comisia .....Juridică.....

AVIZUL

Nr. 135 din 08.10.2024 pentru P.H.C.L. nr. 135/07.10.2024 privind
Aprobarea regulului de evoluare în vederea organizării licitației pt. CF 58182 Bratca

Având în vedere necesitatea avizării P.H.C.L. nr.....135 /07.10.2024 privind, ...
Aprobarea regulului de evoluare în vederea organizării licitației pt. CF 58182 Bratca

în temeiul prevederilor art. 125 alin. (1) lit. b) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările şi completările ulterioare, respectiv al prevederilor art. 15 alin. (1) lit. b) din Regulamentul de organizare şi funcţionare a consiliului local,

Comisia .....Juridică..... adoptă următorul aviz.

Articolul 1

Se avizează favorabil/nefavorabil proiectul de hotărâre a consiliului local nr. 135/07.10.2024 privind
Aprobarea regulului de evoluare în vederea organizării licitației pt suprafața 349 mp din CF 58182 Bratca,

cu .....amendament/e/ fără amendamente.

Articolul 2

Amendamentele şi observaţiile membrilor comisiei se regăsesc în anexa care face parte integrantă din prezentul aviz.

Articolul 3

Prezentul aviz se comunică prin grija secretarului comisiei, în termenul recomandat, secretarului general al Comunei Bratca Bratca.

Preşedintele Comisiei
Bot Daniela-Corina
(prenumele şi numele)

ROMÂNIA JUDEȚUL BIHOR COMUNA BRATCA CONSILIUL LOCAL

Secretarul Comisiei
Comșulea Liviu
(prenumele şi numele)

ROMÂNIA
JUDEȚUL BIHOR
COMUNA BRATCA
CONSILIUL LOCAL
Localitatea Bratca, Nr.126, Cod Poștal: 417080, CIF:4738400;
Web: www.primaria-bratca.ro, Tel. 0259/315650, Fax: 0259/473256
E-mail: primaria.bratca@cjbihor.ro; primariabratca@yahoo.com

Anexa nr. 4

Comisia ....PNV. CUCURĂ....

AVIZUL

Nr. 135 din 08.10.2024 pentru P.H.C.L. nr. 135 07.10.2024 privind aprobarea Raportului de evaluare a Caietului de sarcini în vederea organizării licitației pentru vânzare supr. de 349 mp înscris în cartea CF. 58182, CF. 58182 aflat în proprietatea privată a com. Bratca și în adm. Consiliului local Bratca

Având în vedere necesitatea avizării P.H.C.L. nr. 135 07.10.2024 privind, aprobarea Raportului de evaluare a Caietului de sarcini în vederea organizării licitației pentru vânzare supr. de 349 mp înscris în cartea CF. 58182, CF 58182 aflat în proprietatea com. Bratca

în temeiul prevederilor art. 125 alin. (1) lit. b) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, respectiv al prevederilor art. 15 alin. (1) lit. b) din Regulamentul de organizare și funcționare a consiliului local,

Comisia ....PNV. CUCURĂ.... adoptă următorul aviz.

Articolul 1

Se avizează favorabil/nefavorabil proiectul de hotărâre a consiliului local nr. 135 07.10.2024 privind aprobarea Raportului de evaluare a Caietului de sarcini în vederea org. licitației pentru vânzare a supr. de 349 mp. înscris în cartea CF. 58182 aflat în proprietatea privată a com. Bratca

cu .....amendament/e/ fără amendamente.

Articolul 2

Amendamentele și observațiile membrilor comisiei se regăsesc în anexa care face parte integrantă din prezentul aviz.

Articolul 3

Prezentul aviz se comunică prin grija secretarului comisiei, în termenul recomandat, secretarului general al Comunei Bratca Bratca.

ROMÂNIA JUDEȚUL BIHOR COMUNA BRATCA CONSILIUL LOCAL

Președintele Comisiei

(prenumele și numele)

Secretarul Comisiei

(prenumele și numele)

COPOS IRINA DORINA