



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

HOTĂRÂREA Nr. 113
Din 27 august 2024

Privind aprobarea Raportului de evaluare, a Caietului de sarcini și a documentației de atribuire, în vederea organizării licitației publice pentru vânzarea suprafeței de 4426 mp, teren de sub nr.top 1234/22 înscris în coala C.F nr.478 Damiș, 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. 923 din 19.07.2024 prin care se propune Consiliului local al comunei Bratca:

1.Aprobarea Raportului de evaluare nr. 386_2/16.05.2024 întocmit de S.C Evalmob S.R.L și înregistrat la primăria Comunei Bratca sub nr.689/20.05.2024, cu privire la vânzarea suprafeței de 4426 mp, teren de sub nr.top 1234/22 înscris în coala C.F nr.478 Damiș, aflat în proprietatea privată a Comunei Bratca și în administrarea Consiliului Local al Comunei Bratca, din care rezultă un preț de 3,73 lei/mp, redat în materialul anexat.

2.Aprobarea Caietului de sarcini înregistrat sub nr.902/16.07.2024 cu privire la instrucțiunile de organizare și desfășurare a licitației pentru vânzarea suprafeței de 4426 mp, teren de sub nr.top 1234/22 înscris în coala C.F nr.478 Damiș, aflat în proprietatea privată a Comunei Bratca și în administrarea Consiliului Local al Comunei Bratca, redat în materialul anexat.

3.Aprobarea organizării licitație în vederea vânzării suprafeței de 4426 mp, teren de sub nr.top 1234/22 înscris în coala C.F nr.478 Damiș, aflat în proprietatea privată a Comunei Bratca și în administrarea Consiliului Local al Comunei Bratca, conform instrucțiunilor prezentate în documentația de atribuire înregistrată sub nr.903/16.07.2024, redată în materialul anexat.

4.Stabilirea prețului de pornire a licitației la suma de 28,36 lei/mp, rezultat din raportul de evaluare nr. 386_1/07.05.2024, anexat.

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 294 mp, teren de sub nr. Cad 58041 înscris în coala C.F nr.58041 Bratca și în administrarea Consiliului Local al Comunei Bratca.

- Raportul de specialitate înregistrat sub nr. 924 din 19.07.2024, 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 4426 mp, teren de sub nr.top 1234/22 înscris în coala C.F nr.478 Damiș, aflat în proprietatea privată a Comunei Bratca și în administrarea Consiliului Local al Comunei Bratca

- 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.334-316), 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 împotriva.

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

Art.1 – Se aprobă Raportul de evaluare nr. 386_2/16.05.2024 întocmit de S.C Evalmob S.R.L și înregistrat la primăria Comunei Bratca sub nr.689/20.05.2024, cu privire la vânzarea suprafeței de 4426 mp, teren de sub nr.top 1234/22 înscris în coala C.F nr.478 Damiș, aflat în proprietatea privată a Comunei Bratca și în administrarea Consiliului Local al Comunei Bratca, din care rezultă un preț de 3,73 lei/mp, redat în materialul anexat.

Art.2 – Se aprobă caietul de sarcini înregistrat sub nr. 902/16.07.2024 cu privire la instrucțiunile de organizare și desfășurare a licitației pentru vânzarea suprafeței de 4426 mp, teren de sub nr.top 1234/22 înscris în coala C.F nr.478 Damiș, aflat în proprietatea privată a Comunei Bratca și în administrarea Consiliului Local al Comunei Bratca, redat în materialul anexat.

Art.3 – Se aprobă organizarea licitației în vederea vânzării suprafeței de 4426 mp, teren de sub nr.top 1234/22 înscris în coala C.F nr.478 Damiș, aflat în proprietatea privată a Comunei Bratca și în administrarea Consiliului Local al Comunei Bratca, conform instrucțiunilor prezentate în documentația de atribuire înregistrată sub nr.903/16.07.2024, redată în materialul anexat.

Art.4 – Se stabilește prețul de pornire a licitației la suma de 3,73 lei/mp, rezultat din raportul de evaluare nr. 386_2/16.05.2024, anexat.

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 4426 mp, teren de sub nr.top 1234/22 înscris în coala C.F nr.478 Damiș 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 încredințează primarul comunei Bratca.

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
GAVRILUȚ LIVIU**



**CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL
OLAR SANDA**

EVALMOB

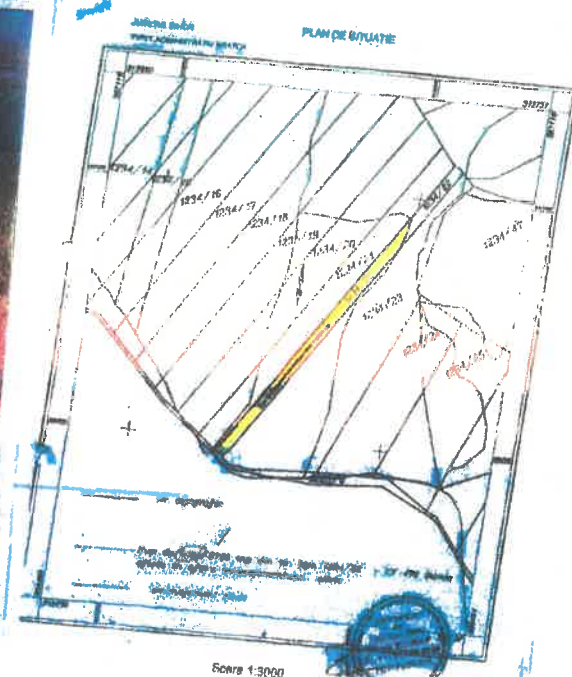
689/20.05.2021
ANEXĂ LA HCL NR. 113/27.08.2024

Membru corporativ ANEVAR
SC EVALMOB SRL autorizatia nr. 0528

Nr. Iesire 386_2/16.05.2024

RAPORT DE EVALUARE

COTA DE TEREN EXTRAVILAN, SITUAT IN DAMIS,
COM. BRATCA, JUD. BIHOR
CF 478 BRATCA, NR. TOP. 1234/22



PROPRIETAR: COMUNA BRATCA

SOLICITANT/BENEFICIAR: COMUNA BRATCA

NOTĂ:

Datele, informațiile și conținutul acestui RAPORT DE EVALUARE, fiind
confidențiale, nu vor putea fi cotate în parte sau în totalitate și nu vor
putea fi transmise sau utilizate în alt scop decât cel specificat în
lucrare, fără acordul scris și prealabil al :

Beneficiarului

și

evaluatorului

MAI 2024



Stimate beneficiar,

Referitor la evaluarea bunului imobil constand in cota de teren extravilan inscris in CF 4 Bratca, proprietatea Comunei Bratca, va transmitem

SINTEZA EVALUARII

Obiectul evaluării îl constituie proprietatea imobiliara inscrisa in :
CF 478 Bratca, nr. Top. 1234/22 – teren in cota de 4426/5755 mp, com. Bratca, jud. Biho
proprietar COMUNA BRATCA.

Scopul evaluării este estimarea valorii de piata in vederea utilizarii acesteia pentru demarare
procedurii de vanzare prin licitatie publica.

Evaluatorul a evaluat bunurile imobile in calitate de evaluator independent, raportul de evaluare fiind
intocmit in concordanta cu Standardele de evaluare a bunurilor adoptate de ANEVAR valabile 2022.

Valoarea de piata reprezinta suma estimata pentru care un activ sau datorie ar putea fi
schimbata/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.

Dat fiind scopul evaluarii și anume estimarea Valorii de piata a proprietatii, valoarea
estimata prin abordarea prin piata, la data evaluarii, 14.05.2024, curs BNR: 4.9763 lei/eur,
este:

Teren nr. Top.	Valoare estimata Eur/mp	Valoare estimata Lei/mp	Valoare totala estimata Eur	Valoare totala estimata Lei
Suprafata 4426 mp	0.75	3.73	3320	16519

Valoarea este valabila numai pentru destinatia precizata in raport.

Jur. Andrei Emilia Veronica

Evaluator autorizat membru titular ANEVAR

SC EVALMOB SRL



PARTEA I - TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

1.1. Identificarea si competenta evaluatorului. Certificare

Prezentul raport este realizat de SC EVALMOB SRL, membru corporativ ANEVAR avand legitimatia 0528, prin Andrei Emilia Veronica – EVALUATOR AUTORIZAT ANEVAR avand legitimatia 10151.

Prin prezenta se certifică faptul că, la momentul întocmirii raportului de evaluare, atât membrul corporativ cât și toate persoanele care semnează pentru acesta (amintite mai sus) îndeplinesc toate condițiile impuse de lege să întocmească în mod valabil rapoarte de evaluare a bunurilor sens în care:

- ✓ NU sunt sub incidența unor sancțiuni din partea ANEVAR,
- ✓ NU există o condamnare definitivă pentru săvârșirea unei infracțiuni cu intenție
- ✓ NU se află în situația de conflict de interese cu clientul.

Prin prezenta se certifică faptul că informațiile prezentate în acest raport sunt adevărate și corecte, în limita cunoștințelor deținute de evaluator.

Evaluatorul are competența de a efectua această lucrare, detinând specializarea Evaluarea Proprietății Imobiliare (EPI).

Se certifică de asemenea că analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate doar de ipotezele luate în considerare și de condițiile limitative specificate în lucrare, reprezentând analizele, opiniile și concluziile personale ale evaluatorului, neinfluențate de nici un factor.

De asemenea se certifică faptul că evaluatorul nu are nici un interes prezent sau de perspectivă în ceea ce privește bunurile care fac obiectul prezentului raport de evaluare și nici un interes sau influență legate de părțile implicate.

Se precizează că bunurile care fac obiectul evaluării sunt evaluate cu inspecție și în considerare amplasamentului similar, iar comparabilele folosite au fost verificate de către evaluator.

La elaborarea prezentului raport nu s-a acordat asistență semnificativă din partea vreunei alte persoane, decât evaluatorul semnat al raportului.

Suma venită cu drept de plată pentru întocmirea prezentului raport de evaluare nu are nici o legătură cu declararea în raport a unei valori sau interval de valori, de natură a favoriza Clientul.

Analizele și opiniile prezentate în raport se supun normelor și cerințelor din Standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR.

Jur. Andrei Emilia Veronica
Evaluator autorizat membru titular ANEVAR

SC EVALMOB SRL



1.2. Clientul și utilizatorii desemnați ai raportului de evaluare
Evaluarea s-a realizat la solicitarea PM Comuna BRATCA, în baza contractului de servicii nr. 32 din 08.04.2024.

1.3. Activul supus evaluării

Obiectul evaluării îl constituie proprietatea imobiliară înscrisă în :
CF 478 Bratca, nr. Top. 1234/22 – teren în cota de 4426/5755 mp, com. Bratca, jud. Bihor
proprietar COMUNA BRATCA.

1.4. Moneda evaluării

Opinia finală a evaluării va fi prezentată în RON și în EUR.
Curs BNR la data actualizării: **1 euro = 4.9763 lei.**

Exprimarea în valută a opiniei finale o considerăm adecvată doar atâta vreme cât principalele premise care au stat la baza evaluării nu suferă modificări semnificative (nivelul riscurilor asociate unei investiții similare, cursul de schimb și evoluția acestuia comparativ cu puterea de cumpărare și cu nivelul tranzacțiilor pe piața mobilă specifică etc.).

1.4. Scopul evaluării

Scopul evaluării este estimarea valorii de piață în vederea utilizării acesteia pentru demararea procedurii de vânzare prin licitație publică.

1.5. Tipul valorii

Un **tip al valorii** poate fi inclus în una din următoarele categorii principale definite în IVS:

- (a) **Valoarea de piață** – reprezintă suma estimată pentru care un activ sau datorie ar putea fi schimbată/a la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepartinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștința de cauză, prudent și fără constrângere; Valoarea de piață nu reflectă caracteristicile unui activ care au valoare pentru un anumit proprietar sau cumpărător și care nu sunt disponibile altor cumpărători din piață. Astfel de avantaje se pot referi la caracteristicile fizice, geografice, de natură economică sau juridică ale unui activ. Valoarea de piață impune să nu fie luat în considerare niciun astfel de element, indiferent de moment, sigurul lucru presupus fiind acela că există un cumpărător hotărât, și nu un anumit cumpărător hotărât.
- (b) **Chiria de piață** – este suma estimată pentru care un drept asupra proprietății imobiliare ar putea fi închiriat, la data evaluării, între un locatar hotărât și un locator hotărât, cu clauze de închiriere adecvate, într-o tranzacție nepartinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștința de cauză, prudent și fără constrângere.
- (c) **Valoarea echitabilă** – este pretul estimat pentru transferul unui activ sau a unei datorii între părți identificate, aflate în cunoștința de cauză și hotărâte, pret care reflectă interesele acelor părți (această definiție înlocuiește definiția valorii juste). Valoarea echitabilă cere estimarea pretului care este just pentru ambele părți specifice, identificate, luând în considerare avantajele sau dezavantajele pe care fiecare parte le va obține din tranzacție. Spre deosebire de valoarea echitabilă, valoarea de piață cere ca orice avantaj sau dezavantaj, care nu s-ar putea obține sau suporta de către participanții de pe piață, să nu fie luat în considerare.
- (d) **Valoarea de investiție/subiectivă** – este valoarea unui activ pentru proprietarul acestuia sau pentru un proprietar potențial, pentru o anumită investiție sau pentru anumite scopuri de exploatare. Valoarea de investiție este un tip al valorii specific entității. Deși valoarea unui activ pentru proprietarul acestuia poate fi egală cu suma de bani care ar putea fi obținută din vânzarea lui către o altă parte, acest tip al valorii reflectă beneficiile obținute de o entitate din deținerea unui activ și, ca urmare, nu presupune un schimb ipotetic. Valoarea de investiție reflectă situațiile și obiectivele financiare ale entității pentru care se face evaluarea. Ea este deseori utilizată pentru cuantificarea performanței investiției.
- (e) **Valoarea sinergiei** – reprezintă rezultatul creat în urma combinării a două sau mai multe active sau drepturi, atunci când valoarea rezultată în urma combinării este mai mare decât



suma valorilor individuale. Dacă sinergiile se obțin numai de către un anumit cumpărător atunci valoarea sinergiei este diferită de valoarea de piață, deoarece valoarea sinergiei reflectă caracteristicile speciale ale unui activ, care au o valoare numai pentru un anumit cumpărător. Valoarea care depășește suma valorilor individuale este cunoscută și sub numele de „valoarea de comasare”.

- (f) **Valoarea de lichidare** – reprezintă suma care ar fi obținută când un activ sau grup de activ se vinde în mod individual. Valoarea de lichidare ar trebui să ia în considerare costurile necesare aducerii activelor în starea de vandabilitate, precum și costurile generate de cedarea lor. Valoarea de lichidare se poate determina în două premise de evaluare diferite:
- a) **Vanzarea ordonată**, în urma unei activități adecvate de marketing sau
 - b) **Vanzarea forțată** cu o perioadă limitată pentru activitatea de marketing.

În prezentul raport, având în vedere scopul evaluării tipul valorii este:

Valoarea de piață – suma estimată pentru care un activ sau datorie ar putea fi schimbată/a la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepartinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștința de cauză, prudent și fără constrângere; Valoarea de piață nu reflectă caracteristicile unui activ care are valoare pentru un anumit proprietar sau cumpărător și care nu sunt disponibile altor cumpărători din piață. Astfel de avantaje se pot referi la caracteristicile fizice, geografice, de natură economică sau juridică ale unui activ. Valoarea de piață impune să nu fie luat în considerare niciun astfel de element, indiferent de moment, sigurul lucru presupus fiind acela că există un cumpărător hotărât, și nu un anumit cumpărător hotărât.

1.6. Data evaluării

Data evaluării este 14.05.2024, dată la care se consideră valabilă opinia evaluatorului referitor la valoarea bunurilor evaluate și la care a avut loc inspectia bunurilor.

1.7. Natura și amploarea activităților evaluatorului și oricare limitări ale acestora

Se precizează că bunurile care fac obiectul evaluării au fost inspectate personal de către evaluator, s-au făcut poze.

1.8. Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluatorul

Sursele de informare care au stat la baza întocmirii prezentului raport de evaluare au fost:

- documente puse la dispoziție de client privind:
 - starea fizică a bunurilor evaluate – observate la fața locului,
 - situația juridică a bunurilor evaluate – proprietari, sarcini, etc.

Documentele și informațiile referitoare la bunurile evaluate în cadrul prezentului raport au fost puse la dispoziția evaluatorului de către reprezentanți autorizați ai Clientului, care poartă întreaga responsabilitate referitoare la datele furnizate. Evaluatorul nu își asumă nici un fel de răspundere pentru datele puse la dispoziție de către Client și nici pentru rezultatele obținute în cazul în care acestea sunt viciate de date incomplete sau greșite.

- alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate și pe internet.

1.9. Ipoteze semnificative și/sau ipoteze speciale semnificative

Ipoteze semnificative:

Aspecte juridice

- ✓ Acest raport a fost elaborat având la bază informațiile puse la dispoziție de către beneficiarul lucrării;
- ✓ Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele în formă necertificată și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare;
- ✓ Drepturile de proprietate au fost considerate depline, valabile și marketabile;
- ✓ Evaluatorul nu va putea fi făcut răspunzător pentru existența unor servituți privind terenul și/sau factori de mediu care ar putea influența în vreun sens valoarea acestuia, evaluatorul neavând competențele necesare;
- ✓ Evaluatorul nu va fi făcut responsabil pentru aspectele de natură juridică ale imobilului.

Aspecte fizico-dimensionale:

- ✓ Proprietatea a fost văzută și inspectată de către evaluator;



- ✓ Evaluatorul nu a făcut nici o măsurătoare a proprietății. Dimensiunile proprietății au fost preluate din descrierea legală a proprietății (contractul de vânzare cumpărare, extras carte funciară, documentație topografică, sau alte documente) puse la dispoziție de către client, atasate în întregime prezentului raport; evaluatorul nu are calificarea de a valida aceste documentații. Toate planurile de situație puse la dispoziția evaluatorului se consideră a fi corecte dar nu se asumă nici o responsabilitate în această privință;
- ✓ Evaluatorul nu are cunoștință și se consideră degrevat de răspunderea existenței unor vizibile sau invizibile a proprietății (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea: starea structurii solului, structura fizică, sistemele mecanice și alte sisteme de funcționare, fundații etc.), care ar putea influența în vreun sens valoarea bunului în cauză, fapt pentru care evaluatorul nu poate da nici o garanție referitoare la starea tehnică sau economică a acestora, ulterioară evaluării;

Urbanism

- ✓ Evaluatorul a presupus că imobilul evaluat se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o neconformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport;

Mediu

- ✓ Concluziile prezentului raport sunt valabile în condițiile inexistenței unor factori adversi care includ substanțele toxice sau periculoase.
- ✓ Din informațiile deținute de către evaluator, nu există nici un indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea proprietății evaluate sau valoarea proprietăților vecine.
- ✓ Evaluatorul nu are cunoștință de efectuarea unor inspecții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase și nici nu a efectuat documentări speciale în acest sens; valorile sunt estimate în ipoteza că nu există așa ceva.
- ✓ Dacă se va stabili ulterior că există contaminări pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau că au fost sau sunt puse în funcțiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate.
- ✓ Acest raport nu este elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietății, astfel de informații depășind sfera acestui raport și/sau calificarea evaluatorului. Evaluatorul nu oferă garanții explicite sau implicite în privința stării în care se află proprietatea și nu este responsabil pentru existența unor astfel de situații și a eventualelor lor consecințe și nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.

Metodologie

- ✓ Scopul prezentei evaluări și situația actuală a proprietăților imobiliare au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, astfel ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii în condițiile tipului valorii selectate;
- ✓ Evaluatorul consideră că premisele utilizate în aplicarea metodelor au fost rezonabile în contextul informațiilor ce sunt disponibile la data evaluării;
- ✓ Alegerea metodelor de evaluare prezentate în raport s-a efectuat ținând seama de tipul valorii, de informațiile disponibile și de limitele fiecăreia dintre ele;

Alte date

- ✓ Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii toate informațiile pe care le-a avut la dispoziție la data evaluării referitoare la subiectul de evaluat, neexcluzând posibilitatea existenței și a altor informații de care acesta nu avea cunoștință. În cazul apariției altor documente legale care să ateste alte informații decât cele utilizate de către evaluator, acesta își rezervă dreptul de a modifica prezentul raport de evaluare în concordanță cu noile informații. Evaluatorul nu își asumă nici o responsabilitate în cazul menționat anterior;
- ✓ O evaluare este inherent subiectivă și reprezintă opinia noastră asupra valorii proprietății evaluate. Concluziile exprimate în prezentul raport sunt valabile numai la data evaluării și nu au fost luate în considerare elemente ce au apărut sau pot apărea după data evaluării. Ele țin cont de starea la care se află această proprietate la data inspecției.
- ✓ În elaborarea lucrării au fost luați în considerare toți factorii care au influențat asupra valorii, nefiind omisă deliberat nici o informație relevantă pentru estimarea valorii;
- ✓ Evaluatorul a obținut informații, estimări și opinii, ce au fost evidențiate în raportul de evaluare, de la surse pe care el le consideră credibile și nu își asumă nici o responsabilitate în privința completitudinii și corectitudinii lor nefiind verificate din surse independente;
- ✓ Informațiile furnizate de către terți sunt considerate de încredere, dar nu li se acordă garanții pentru acuratețe;



- ✓ Evaluatorul consideră rezonabile corecțiile efectuate la aplicarea grilei de evaluare în lumi faptelor ce sunt disponibile la data evaluării;
- ✓ Evaluatorul nu are nici un interes prezent sau de viitor în legătură cu proprietatea evaluată sau cu părțile interesate în tranzacție;
- ✓ Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
- ✓ Valoarea este valabilă în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea. De asemenea valoarea estimată în prezentul raport nu poate să fie atinsă în cazul unei incapacități viitoare de plată, când atât condițiile pieței, cât și situațiile vânzării (perioada limitată pentru vânzare de ex.) pot fi diferite de cele luate în considerare în estimarea valorii.
- ✓ Se considera că gradul de ocupare/neocupare estimat în cadrul abordării prin venit este realist și poate fi atins la data evaluării, bazându-se pe informații statistice din piață.

Ipoteze speciale semnificative: nu este cazul.

I.10. Tipul raportului

Raportul a fost structurat după cum urmează :

- (1) Termenii de referință ai evaluării – în care sunt prezentate atât obiectul evaluării cât și principalele elemente cu caracter specific care delimitează modul de abordare al evaluării;
- (2) Prezentarea datelor – capitol în care este prezentat în detaliu fiecare bun mobil,
- (3) Analiza de piață;
- (4) Abordarea în evaluare și raționamentul – capitol care conține aplicarea metodelor de evaluare și reconcilierea rezultatelor obținute pentru estimarea valorii finale;
- (5) Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii

I.11. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

- acest raport de evaluare este confidențial, destinat numai scopului precizat și numai pentru uzul clientului și destinatarului menționați în raport;
- intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
- nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluziile referitoare la valori, identitatea evaluatorului) nu pot fi publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului;

I.12. Declararea conformității evaluării cu SEV

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

Standarde Generale:

SEV 100 - Cadrul general;

SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării

SEV 102 – Documentare și conformare

SEV 103 - Raportare;

SEV 104 - Tipuri ale valorii

SEV 105- Abordări și metode de evaluare

Standarde pentru active:

SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare;

GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile

Standarde pentru utilizări specifice :

SEV 400 Verificarea evaluării



II.1. Identificarea activelor subiect. Descrierea juridica

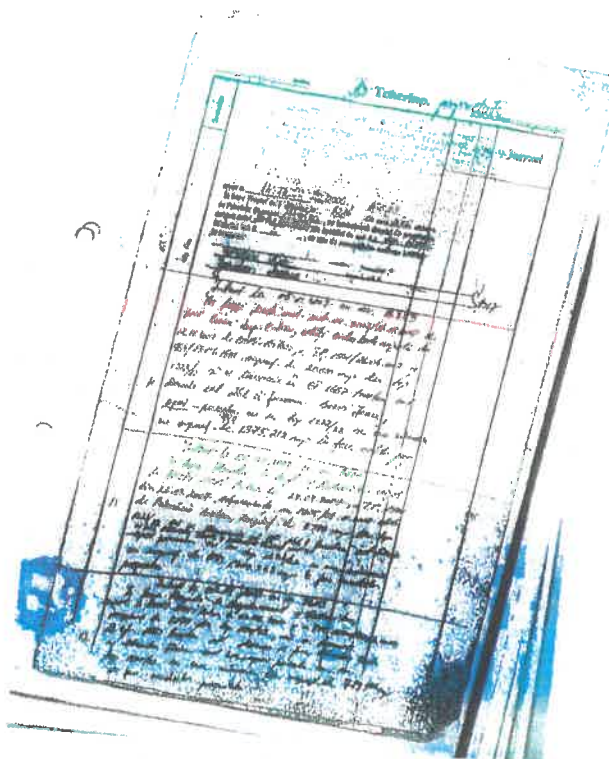
Obiectul evaluării îl constituie proprietatea imobiliară înscrisă în :
CF 478 Bratca, nr. Top. 1234/22 = teren în...

478		Tehisnyel helyi Ay Birtoklap.		Darius	
Időpont	Állapot	A birtoklás kezdő éve	Állapot	Állapot	Állapot
1	1881.12.15	Birtok	1881.12.15	1881.12.15	1881.12.15
2	1882.12.15	Birtok	1882.12.15	1882.12.15	1882.12.15
3	1883.12.15	Birtok	1883.12.15	1883.12.15	1883.12.15
4	1884.12.15	Birtok	1884.12.15	1884.12.15	1884.12.15
5	1885.12.15	Birtok	1885.12.15	1885.12.15	1885.12.15
6	1886.12.15	Birtok	1886.12.15	1886.12.15	1886.12.15
7	1887.12.15	Birtok	1887.12.15	1887.12.15	1887.12.15
8	1888.12.15	Birtok	1888.12.15	1888.12.15	1888.12.15
9	1889.12.15	Birtok	1889.12.15	1889.12.15	1889.12.15
10	1890.12.15	Birtok	1890.12.15	1890.12.15	1890.12.15
11	1891.12.15	Birtok	1891.12.15	1891.12.15	1891.12.15
12	1892.12.15	Birtok	1892.12.15	1892.12.15	1892.12.15
13	1893.12.15	Birtok	1893.12.15	1893.12.15	1893.12.15
14	1894.12.15	Birtok	1894.12.15	1894.12.15	1894.12.15
15	1895.12.15	Birtok	1895.12.15	1895.12.15	1895.12.15
16	1896.12.15	Birtok	1896.12.15	1896.12.15	1896.12.15
17	1897.12.15	Birtok	1897.12.15	1897.12.15	1897.12.15
18	1898.12.15	Birtok	1898.12.15	1898.12.15	1898.12.15
19	1899.12.15	Birtok	1899.12.15	1899.12.15	1899.12.15
20	1900.12.15	Birtok	1900.12.15	1900.12.15	1900.12.15
21	1901.12.15	Birtok	1901.12.15	1901.12.15	1901.12.15
22	1902.12.15	Birtok	1902.12.15	1902.12.15	1902.12.15
23	1903.12.15	Birtok	1903.12.15	1903.12.15	1903.12.15
24	1904.12.15	Birtok	1904.12.15	1904.12.15	1904.12.15
25	1905.12.15	Birtok	1905.12.15	1905.12.15	1905.12.15
26	1906.12.15	Birtok	1906.12.15	1906.12.15	1906.12.15
27	1907.12.15	Birtok	1907.12.15	1907.12.15	1907.12.15
28	1908.12.15	Birtok	1908.12.15	1908.12.15	1908.12.15
29	1909.12.15	Birtok	1909.12.15	1909.12.15	1909.12.15
30	1910.12.15	Birtok	1910.12.15	1910.12.15	1910.12.15

Tételeknyvi betét				
A) Birtoklap.				
A lakóterület 1200 négyzetméter feletti része mekkora?				
Helyrajzi szám	A lakóterület 1200 négyzetméter feletti része mekkora?	Teljes lakóterület 1200 négyzetméter alatti rész	Jegyzet	
11	1173/1	Általánosan építendő lakóterület	54	
22	1173/2	Általánosan építendő lakóterület	54	
33	1173/3	Általánosan építendő lakóterület	54	
44	1173/4	Általánosan építendő lakóterület	54	
55	1173/5	Általánosan építendő lakóterület	54	
66	1173/6	Általánosan építendő lakóterület	54	
77	1173/7	Általánosan építendő lakóterület	54	
88	1173/8	Általánosan építendő lakóterület	54	
99	1173/9	Általánosan építendő lakóterület	54	
100	1173/10	Általánosan építendő lakóterület	54	
11	1173/11	Általánosan építendő lakóterület	54	
12	1173/12	Általánosan építendő lakóterület	54	
13	1173/13	Általánosan építendő lakóterület	54	
14	1173/14	Általánosan építendő lakóterület	54	
15	1173/15	Általánosan építendő lakóterület	54	
16	1173/16	Általánosan építendő lakóterület	54	
17	1173/17	Általánosan építendő lakóterület	54	
18	1173/18	Általánosan építendő lakóterület	54	
19	1173/19	Általánosan építendő lakóterület	54	
20	1173/20	Általánosan építendő lakóterület	54	
21	1173/21	Általánosan építendő lakóterület	54	
22	1173/22	Általánosan építendő lakóterület	54	
23	1173/23	Általánosan építendő lakóterület	54	
24	1173/24	Általánosan építendő lakóterület	54	
25	1173/25	Általánosan építendő lakóterület	54	
26	1173/26	Általánosan építendő lakóterület	54	
27	1173/27	Általánosan építendő lakóterület	54	
28	1173/28	Általánosan építendő lakóterület	54	
29	1173/29	Általánosan építendő lakóterület	54	
30	1173/30	Általánosan építendő lakóterület	54	
31	1173/31	Általánosan építendő lakóterület	54	
32	1173/32	Általánosan építendő lakóterület	54	
33	1173/33	Általánosan építendő lakóterület	54	
34	1173/34	Általánosan építendő lakóterület	54	
35	1173/35	Általánosan építendő lakóterület	54	
36	1173/36	Általánosan építendő lakóterület	54	
37	1173/37	Általánosan építendő lakóterület	54	
38	1173/38	Általánosan építendő lakóterület	54	
39	1173/39	Általánosan építendő lakóterület	54	
40	1173/40	Általánosan építendő lakóterület	54	
41	1173/41	Általánosan építendő lakóterület	54	
42	1173/42	Általánosan építendő lakóterület	54	
43	1173/43	Általánosan építendő lakóterület	54	
44	1173/44	Általánosan építendő lakóterület	54	
45	1173/45	Általánosan építendő lakóterület	54	
46	1173/46	Általánosan építendő lakóterület	54	
47	1173/47	Általánosan építendő lakóterület	54	
48	1173/48	Általánosan építendő lakóterület	54	
49	1173/49	Általánosan építendő lakóterület	54	
50	1173/50	Általánosan építendő lakóterület	54	
51	1173/51	Általánosan építendő lakóterület	54	
52	1173/52	Általánosan építendő lakóterület	54	
53	1173/53	Általánosan építendő lakóterület	54	
54	1173/54	Általánosan építendő lakóterület	54	
55	1173/55	Általánosan építendő lakóterület	54	
56	1173/56	Általánosan építendő lakóterület	54	
57	1173/57	Általánosan építendő lakóterület	54	
58	1173/58	Általánosan építendő lakóterület	54	
59	1173/59	Általánosan építendő lakóterület	54	
60	1173/60	Általánosan építendő lakóterület	54	
61	1173/61	Általánosan építendő lakóterület	54	
62	1173/62	Általánosan építendő lakóterület	54	
63	1173/63	Általánosan építendő lakóterület	54	
64	1173/64	Általánosan építendő lakóterület	54	
65	1173/65	Általánosan építendő lakóterület	54	
66	1173/66	Általánosan építendő lakóterület	54	
67	1173/67	Általánosan építendő lakóterület	54	
68	1173/68	Általánosan építendő lakóterület	54	
69	1173/69	Általánosan építendő lakóterület	54	
70	1173/70	Általánosan építendő lakóterület	54	
71	1173/71	Általánosan építendő lakóterület	54	
72	1173/72	Általánosan építendő lakóterület	54	
73	1173/73	Általánosan építendő lakóterület	54	
74	1173/74	Általánosan építendő lakóterület	54	
75	1173/75	Általánosan építendő lakóterület	54	
76	1173/76	Általánosan építendő lakóterület	54	
77	1173/77	Általánosan építendő lakóterület	54	
78	1173/78	Általánosan építendő lakóterület	54	
79	1173/79	Általánosan építendő lakóterület	54	
80	1173/80	Általánosan építendő lakóterület	54	
81	1173/81	Általánosan építendő lakóterület	54	
82	1173/82	Általánosan építendő lakóterület	54	
83	1173/83	Általánosan építendő lakóterület	54	
84	1173/84	Általánosan építendő lakóterület	54	
85	1173/85	Általánosan építendő lakóterület	54	
86	1173/86	Általánosan építendő lakóterület	54	
87	1173/87	Általánosan építendő lakóterület	54	
88	1173/88	Általánosan építendő lakóterület	54	
89	1173/89	Általánosan építendő lakóterület	54	
90	1173/90	Általánosan építendő lakóterület	54	
91	1173/91	Általánosan építendő lakóterület	54	
92	1173/92	Általánosan építendő lakóterület	54	
93	1173/93	Általánosan építendő lakóterület	54	
94	1173/94	Általánosan építendő lakóterület	54	
95	1173/95	Általánosan építendő lakóterület	54	
96	1173/96	Általánosan építendő lakóterület	54	
97	1173/97	Általánosan építendő lakóterület	54	
98	1173/98	Általánosan építendő lakóterület	54	
99	1173/99	Általánosan építendő lakóterület	54	
100	1173/100	Általánosan építendő lakóterület	54	

Telephone Directory		A. Strickland	
No.	Name	Address	Phone
1	1130	1130	1130
2	1131	1131	1131
3	1132	1132	1132
4	1133	1133	1133
5	1134	1134	1134
6	1135	1135	1135
7	1136	1136	1136
8	1137	1137	1137
9	1138	1138	1138
10	1139	1139	1139
11	1140	1140	1140
12	1141	1141	1141
13	1142	1142	1142
14	1143	1143	1143
15	1144	1144	1144
16	1145	1145	1145
17	1146	1146	1146
18	1147	1147	1147
19	1148	1148	1148
20	1149	1149	1149
21	1150	1150	1150
22	1151	1151	1151
23	1152	1152	1152
24	1153	1153	1153
25	1154	1154	1154
26	1155	1155	1155
27	1156	1156	1156
28	1157	1157	1157
29	1158	1158	1158
30	1159	1159	1159
31	1160	1160	1160
32	1161	1161	1161
33	1162	1162	1162
34	1163	1163	1163
35	1164	1164	1164
36	1165	1165	1165
37	1166	1166	1166
38	1167	1167	1167
39	1168	1168	1168
40	1169	1169	1169
41	1170	1170	1170
42	1171	1171	1171
43	1172	1172	1172
44	1173	1173	1173
45	1174	1174	1174
46	1175	1175	1175
47	1176	1176	1176
48	1177	1177	1177
49	1178	1178	1178
50	1179	1179	1179
51	1180	1180	1180
52	1181	1181	1181
53	1182	1182	1182
54	1183	1183	1183
55	1184	1184	1184
56	1185	1185	1185
57	1186	1186	1186
58	1187	1187	1187
59	1188	1188	1188
60	1189	1189	1189
61	1190	1190	1190
62	1191	1191	1191
63	1192	1192	1192
64	1193	1193	1193
65	1194	1194	1194
66	1195	1195	1195
67	1196	1196	1196
68	1197	1197	1197
69	1198	1198	1198
70	1199	1199	1199
71	1200	1200	1200
72	1201	1201	1201
73	1202	1202	1202
74	1203	1203	1203
75	1204	1204	1204
76	1205	1205	1205
77	1206	1206	1206
78	1207	1207	1207
79	1208	1208	1208
80	1209	1209	1209
81	1210	1210	1210
82	1211	1211	1211
83	1212	1212	1212
84	1213	1213	1213
85	1214	1214	1214
86	1215	1215	1215
87	1216	1216	1216
88	1217	1217	1217
89	1218	1218	1218
90	1219	1219	1219

[illegible]



Bunul imobil este liber de sarcini.

II.2. Date despre amplasare

Bunul evaluat se afla in satul Damis, comuna Bratca, jud. Bihor.

II.3. Descrierea terenului

Terenul este in cota de 4426/5755 mp.

II.4. Descrierea constructiilor si amenajarilor

Terenul este liber.





11.5. Istoric incluzand vanzarile anterioare si ofertele sau cotelile curente
 Proprietatea de evaluat nu a fost tranzactionata anterior (apropiat momentului evaluarii) si nici oferita spre vanzare, iar in ceea ce priveste amplasamente cu suprafete similare celei de evaluat, in zona similara avand ca si utilitati complete: energie electrica, apa, mentionam ca din ofertele si contractele de vanzare cumparare avute la dispozitie de evaluator rezulta ca proprietati similare se regasesc pe piata, fiind tranzactionate si existand interes.

PARTEA III. ANALIZA PIETEI

Damis este un sat in comuna Bratca din județul Bihor, Crișana, România. Satul Damis are un relief predominant muntos, fiind situat in perimetrul Munților Pădurea Craiului. De altfel, reprezinta una dintre putinele asezari permanente situate in intregime in aria montana. Altitudinea maxima este de 948 m, inregistrata in culmea Magura Dosului. Substratul este predominant calcaros, de unde si multitudinea formelor carstice aflate in arealul sau, dar prezinta si unele formatiuni cristaline, indeosebi in partea sa sudica (Magura Dosului). Satul are forma unei depresiuni joase (Depresiunea Damis), de captare carstica, care ocupa partea centrala a localitatii. Depresiunea este inconjurata de dealurile calcaroase Glimeia Mare, Glimeia Mica si Oasului (la N si NV), cu altitudini medii de 700 m, precum si de Magura Dosului (S). In nord-vestul acesteia se afla o alta depresiune de captare carstica (Depresiunea Ponoras), iar in sud-vest Depresiunea Acre. De remarcat este si multitudinea de microforme de relief, reprezentate de doline (de forme si dimensiuni variate, adeseori alcatuind adevarate campuri de doline), avene.

DEFINIREA PIETEI SI SUBPIETEI - Piata terenurilor extravilane situate satul Damis, com. Bratca, jud. Bihor.

NATURA ZONEI - zona relativ accesibila datorita pozitionarii terenului

OFERTA DE PROPRIETATI SIMILARE - relativ redusa

CEREREA DE PROPRIETATI SIMILARE - relativ redusa.

Preturile terenurilor extravilane din județul Bihor difera in primul rand in functie de amplasament, suprafata, forma, utilitati. Avand in vedere caracterul zonei de amplasament, piata imobiliara specifica este piata proprietatilor de tip extravilan situate in satul Damis, com. Bratca.

Cercetarea conditiilor pietei imobiliare specific pentru bunul subiect: piata specifica pentru proprietatea care face subiectul evaluarii este cea terenurilor extravilane.

Delimitarea ariei de piata pentru imobilul analizat: piata terenurilor extravilane amplasate in zona analizata - sat. Damis, com. Bratca.



Analiza celei mai bune utilizari

In conformitate cu *Standardele de Evaluare ANEVAR*, analiza de piata are scopul de a estima cel mai bun pret pentru o proprietate in conditiile celei mai bune utilizari.

In conformitate cu *Standardele de Evaluare ANEVAR*- editia 2022, valoarea de piata a unui activ va reflecta cea mai buna utilizare a acestuia. Valoarea de piata a unui activ va reflecta cea mai buna utilizare a acestuia (a se vedea paragrafele 140.1-140.5). Cea mai buna utilizare este utilizarea unui activ care ii maximizeaza potentialul si care este posibilă fizic, permisă legal și fezabilă financiar.. CMBU poate fi continuarea utilizarii curente a activului sau poate fi o alta utilizare. Aceasta este determinata de utilizarea pe care un participant de pe piata ar intentiona sa o dea unui activ, atunci cand stabileste pretul pe care ar fi dispus sa il ofere.

Cea mai buna utilizare este un concept deterministic care sustine ca utilizarea asteptata este utilizarea singulara si specifica ce **conduce la maximizarea utilizarii terenului**.

Conceptul CMBU - cea mai buna utilizare reprezinta alternativa cea mai favorabila de utilizare a proprietatii, selectata din diferite variante posibile de construire, ce va constitui baza de pornire si va genera ipotezele de lucru necesare aplicarii metodelor de evaluare in continuarea analizei din evaluarea de fata.

Cea mai buna utilizare este analizata uzual in una din urmatoarele situatii:

- cea mai buna utilizare a terenului liber;
- cea mai buna utilizare a terenului construit.

Determinarea celei mai bune utilizari presupune luarea in considerare a urmatoarelor cerinte:

- utilizarea sa fie fizic posibila din prisma a ceea ce ar fi considerat rezonabil de catre participantii pe piata;
- utilizarea sa fie permisa legal, fiind necesar sa se ia in considerare orice restrictii in utilizarea activului, de exemplu specificatiile din planul urbanistic;
- utilizarea sa fie fezabila financiar, avand in vedere daca o utilizare diferita, care este posibila fizic si permisa legal;
- maximizeaza valoarea; va genera profit suficient pentru un participant tipic de pe piata, mai mare decat profitul generat de utilizarea existenta, dupa ce au fost luate in calcul toate costurile conversiei la acea utilizare.

Destinatii alternative posibile fizic si justificate adecvat de localizarea proprietatii:

- demolare constructie si vanzare teren liber - inadecvata
- utilizare rezidentiala - inadecvata
- utilizare comerciala- inadecvata
- utilizare office – inadecvata
- utilizare pasune - adecvata

Destinatii permise legal si cele identificate ca posibile fizic :

- demolare constructie si vanzare teren liber - inadecvata
- utilizare rezidentiala - nu
- utilizare comerciala- nu
- utilizare office – nu
- utilizare pasune - da

Cea mai buna utilizare este reprezentata de utilizarea actuala, respectiv proprietate imobiliara de tip pasune.





CERTIFICAT DE URBANISM
Nr. 11 din 26.03.2024

În scopul:

" ÎNPOZNARE "

Ca urmare a cererii adresate de PRIMĂRIA BRATCA prin PRIMAR STURZ IOBILU
cu domiciliul în județul Bihor, municipiul Bratca, satul Bratca, cod
postal, str. nr. 125, Cod Postal: 477020, CF: 4738400, în calitate de reprezentant al, înregistrat la nr. 080
din 26.03.2024.
Pentru imobilul: terenul construit, situat în județul Bihor, cod postal, str. nr. 125, Bl. nr. 1, ap.
municipiul Bratca, satul Bratca, secțiunea nr. 1/2000, plan de cadastru în zona scara 1:300,
sau identificat prin CF Nr. 478 top 1234/22
plan de cadastru în zona scara 1:300,
plan de amenajament al delimitării a imobilului scara 1:3000
În temeiul legislației Documentației de Urbanism nr. 148/14 / 2000, laza PUOT/PUZ/PUD, aprobată prin
hotărârea Consiliului Județean Local nr. 30/26.03.2024, și validată prin HCL nr. 42 din
11.04.2024 și HCL nr. 87 din 18.04.2019
În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții,
republicată, cu modificările și completările ulterioare,

SE CERTIFICĂ:

1. PRIMĂRIA JUDEȚUL BIHOR
Primar: PRIMĂRIA BRATCA

2. INSPECTORATUL URBANISM
Inspector: INSPECTORATUL URBANISM

PARTEA IV. ABORDAREA IN EVALUARE SI RATIONAMENTUL

În conformitate cu Standardele profesionale și a recomandărilor metodologice de lucru acceptate de ANEVAR, există trei tipuri de abordări posibile:

1. Abordarea prin piață – în cadrul acesteia, proprietatea evaluată este comparată cu proprietăți similare care s-au vândut recent sau pentru care se cunosc prețuri de cotație sau oferte de preț; sunt folosite date despre proprietăți comparabile iar comparațiile sunt realizate pentru a demonstra prețul probabil cu care s-ar vinde proprietatea dacă ar fi oferită pe piață.
2. Abordarea prin cost – în cadrul acesteia este determinat costul de înlocuire al clădirii și amenajărilor terenului, la data evaluării, împreună cu o estimare valorică a pierderilor ce au avut loc datorită uzurii fizice, deficiențelor de proiectare și influențelor vecinătății. La costul estimat după scăderea deprecierilor clădirii se adaugă profitul investitorului imobiliar și valoarea estimată a terenului. Totalul astfel obținut reprezintă valoarea indicată de abordarea prin costuri.
3. Abordarea prin venit – în cadrul acesteia este calculat venitul curent al proprietății luând sau nu în considerare deducerile pentru pierderile prin neocupare precum și cheltuielile aferente exploatarei, astfel se obține un venit brut potențial sau efectiv sau un venit net din exploatare. De menționat ca venitul din exploatare considerat în calcul este totuși un venit obținut de la un fost operator al rețelor care a obținut veniturile prin management propriu și în anumite condiții limitative de piață. Corespunzător tipului de venit considerat, vor fi aplicate rate de capitalizare adecvate rezultând astfel valoarea indicată de această abordare.

Dintre cele trei abordări am utilizat doar abordarea prin piață intrucat exista suficiente oferte/ date din piața și este cea mai potrivita abordare pentru proprietatea de evaluat.

Abordarea prin piața

Metoda comparației directe utilizează analiza comparativă: estimarea valorii de piață se face prin analiza pieței pentru a găsi proprietăți similare și compararea acestor proprietăți cu cea evaluată. Premisa majoră a metodei este aceea că valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare se află în relație directă cu prețurile unor proprietăți competitive și comparabile. Analiza comparativă se bazează pe asemănările și diferențele între proprietăți și tranzacții, care influențează valoarea. Este o metodă globală, care aplică informațiile culese urmărind raportul cerere-ofertă pe piața imobiliară, reflectate în mass-media sau alte surse de informare. Se bazează pe valoarea rezultată în urma tranzacțiilor cu imobile efectuate în zona. Pentru valoarea terenului, evaluatorul a avut în vedere oferte ale terenurilor extravilane, cum e cazul proprietății evaluate.

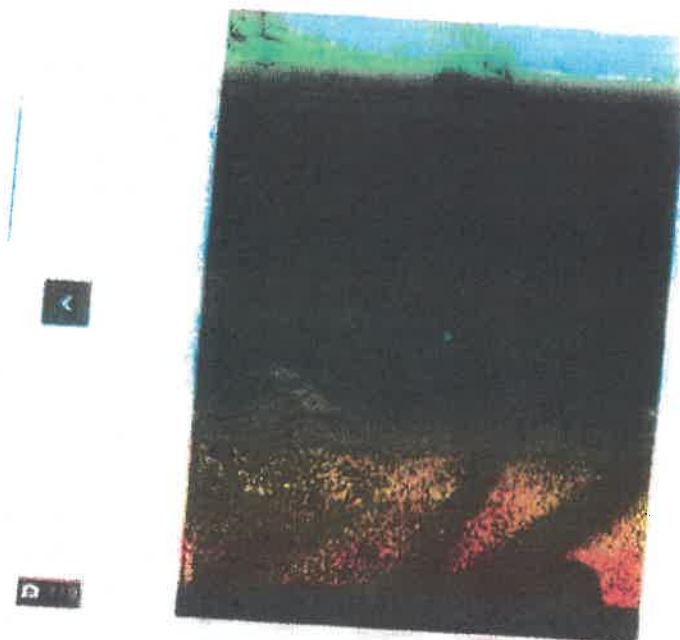


Abordarea prin piata prin compararea ofertelor asupra unor terenuri extravilane d zone similare:

Comparabila A:

https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-extravilan/anunt/teren-de-vanzare-rosia-bihor/2dde23d840857471d67i0e64d55ghfg5.html?_gl=1*bvcji*_up*MQ...&qclid=Cj0KCQjw3ZayBhDRARIsAPWzx8rLZ0iHJFupmN_DmyrFv2Ai5b0vJ6JYdJ6CAaIUCrAdVp1GophI3WcaAIdqEALw_wcB

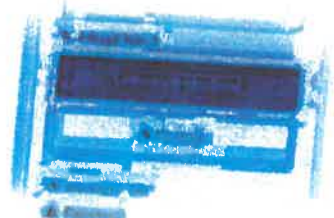
Teren de vanzare Rosia Bihor



1408

0734070271

Bună ziua! Suntem la dispoziția voastră pentru orice informație.



Comet Doruș Teodor



Distribuie amprenta pe



Descriere

Teren de vanzare (25 ani)

Terenul are drum de acces si un izvor de apa potabila

Comparabila B:

<https://www.storia.ro/ro/oferta/reco-teren-extravilan-remeti-bihor-IDzeI6.html>





Cofei Monica
Agentie
0376 443 701

1 min

+40

Am nevoie de mai multe info...

Sunt interesat(ă) de acest teren de vânzare și aș vrea să fac o vizionare. Aștept cu interes răspunsul dvs. Mulțumesc!

11/2023

Mediatori imobiliari în România S.R.L. (Societate cu răspundere limitată)
Cluj-Napoca, Strada 1 Mai, Nr. 10, Etaj 1, Camera 101

11 500 €

Prezentare generală

Suprafață utilă 5.018 m²

Locație

Vizionare la distanță

Tip teren

Dimensiuni

Tip vânzător

agenție

Descriere

RECO Imobiliare va propune spre vânzare :

#MC2 : 2 Parcele de teren extravilan, care se vand la comun.

Cu acces: drum pietruit pe Valea Dăscă, după noua pensiune Belle Mont.

Drumul este accesibil cu o masina mai inalta.

Terenul are o panta fina.

Utilitati: Curent la 400 m fata de teren.

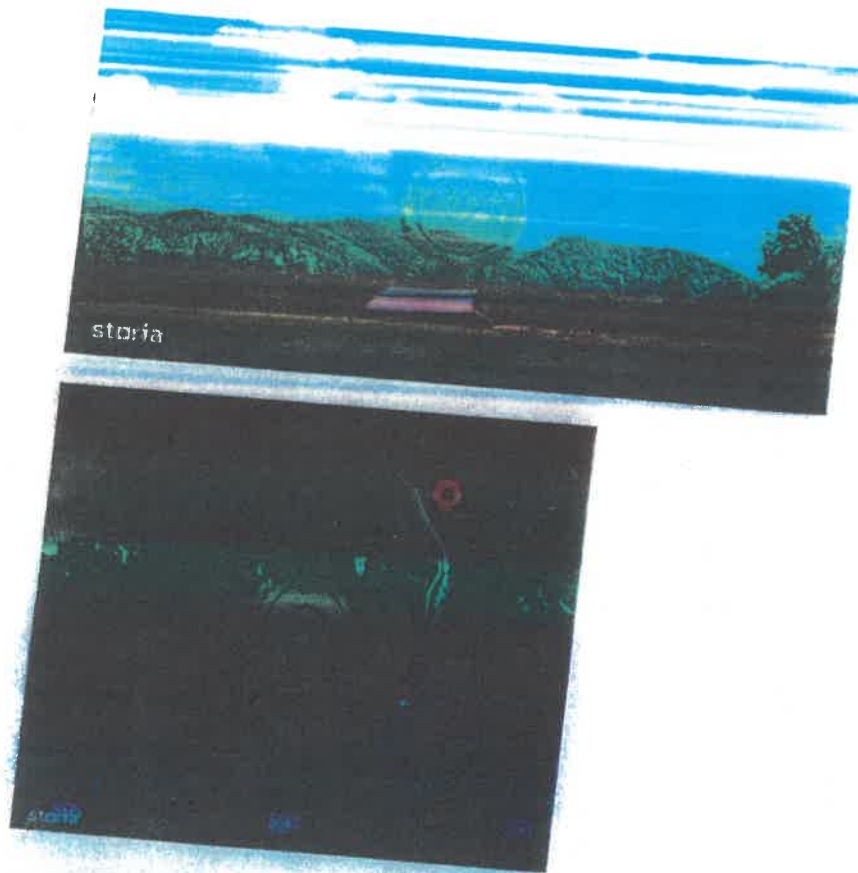
Parcela 1: 1808 mp

Parcela 2: 3210 mp

Front strada: 35 m

Suprafata totala: 5018 mp (50 ari)





Comparabila C:

https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-extravilan/anunt/proprietat-inchiriez-arendez-sau-vand-teren-damii-bihor/22589q5951987h1i19e942h9i2ee35f3.html?_ql=1*1dd3ut8*_up*MQ_&qclid=Cj0KCQiw3ZayBhDRARIsA-PWzx8rLZOIHJFupmN_DmyrFv2Ai5b0vJ6JYdJ6CAaUCrAdVp1Gophi3WcaAldgEALw_wcB

Proprietar Inchiriez, arendez sau vand teren Damii, Bihor

Descriere

Arendez sau vand 2.5 ha teren in Damii, zona Bihor, jud Bihor, aproape de drumul national, potrivit si pentru

40.000 EUR

Imobiliare si servicii imobiliare

ALTA COMPARABILA:

<https://www.romimo.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-extravilan/anunt/vand-3-5-hectare-padure-zona-borod-bihor/4q7137818q8f79ff1005qq7e249hdefg.html>

Vand 3,5 hectare padure zona Borod, Bihor

Specificatii

Descriere

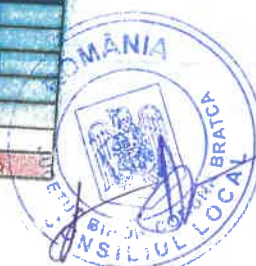
3,5 hectare padure cu foioase in zona de padure Borod, Bihor, jud Bihor

14.444 EUR

Imobiliare si servicii imobiliare



EVALUAREA TERENULUI				
Elemente de comparație	Subiect	COMPARABIL A	COMPARABIL B	COMPARABIL C
Suprafata teren (mp)	4.426 mp	2.500 mp	5.018 mp	35.000 mp
Pret oferta vanzare (€/mp)		1.00	2.29	1.14
ELEMENTE SPECIFICE TRANZACTIEI				
TIPUL COMPARABILII (tranzactie oferta)		OFERTA	OFERTA	OFERTA
Margia de negociere din piata specifica (%)		-30%	-30%	-30%
Quantum ajustare (€/mp)		-0.3	-0.7	-0.3
PRET ESTIMAT DE TRANZACTIE (€/mp)		0.7 €/mp	1.6 €/mp	0.8 €/mp
DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
Quantum Ajustare %		0%	0%	0%
Quantum ajustare (€/mp)		0	0	0
PRET AJUSTAT (€/mp)		0.7 €/mp	1.6 €/mp	0.8 €/mp
RESTRICTII LEGALE (reglementare urbanistice)	Considerat fara	Considerat fara	Considerat fara	Considerat fara
Quantum Ajustare %		0%	0%	0%
Quantum ajustare (€/mp)		0	0	0
PRET AJUSTAT (€/mp)		0.7 €/mp	1.6 €/mp	0.8 €/mp
CONDITII DE FINANTARE	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar
Quantum Ajustare %		0%	0%	0%
Quantum ajustare (€/mp)		0	0	0
PRET AJUSTAT (€/mp)		0.7 €/mp	1.6 €/mp	0.8 €/mp
CONDITII DE VANZARE	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar
Quantum Ajustare %		0%	0%	0%
Quantum ajustare (€/mp)		0	0	0
PRET AJUSTAT (€/mp)		0.7 €/mp	1.6 €/mp	0.8 €/mp
CONDITII DE PLATA	Actuale	Actuale	Actuale	Actuale
Quantum Ajustare %		0%	0%	0%
Quantum ajustare (€/mp)		0.00	0.00	0.00
PRET AJUSTAT (€/mp)		0.7 €/mp	1.6 €/mp	0.8 €/mp
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETATII				
Localizare	com. Brateni, sat Dancu	Rada, jud. Bihor	Com. Bule, sat Remetii	sat Dancu, Com. Brateni
Comparativ cu subiectul		inferior	superior	similar
Quantum Ajustare %		5%	-20%	0%
Quantum ajustare (€/mp)		0.0	-0.3	0.0
PRET AJUSTAT (€/mp)		0.7 €/mp	1.3 €/mp	0.8 €/mp
CARACTERISTICI FIZICE				
Suprafata teren (mp)	4.426 mp	2.500 mp	5.018 mp	35.000 mp
Quantum Ajustare %	din 5755	0%	0%	5%
Quantum ajustare (€/mp)		0.00	0.00	0.04
PRET AJUSTAT (€/mp)		0.7 €/mp	1.3 €/mp	0.8 €/mp
DESTINATIA (utilizarea terenului)	Extravilan (pasune)	Pasuna	Agribil	Pasuna
Quantum Ajustare %		0%	-5%	0%
Quantum ajustare (€/mp)		0.00	-0.07	0.00
PRET AJUSTAT (€/mp)		0.7 €/mp	1.2 €/mp	0.8 €/mp
ACCES	Drept de acces	Drept de acces	Drept de acces	Drept de acces
Quantum Ajustare %		0%	0%	0%
Quantum ajustare (€/mp)		0.00	0.00	0.00
PRET AJUSTAT (€/mp)		0.7 €/mp	1.2 €/mp	0.8 €/mp
EXPLOATARE	usor si usor	usor si usor	usor si usor	usor si usor
Quantum Ajustare %		0%	-5%	-10%
Quantum ajustare (€/mp)		0.00	-0.07	-0.08
PRET AJUSTAT (€/mp)		0.7 €/mp	1.1 €/mp	0.8 €/mp
FORMA IN PLAN & DESCHIDERE	forma regulata	forma regulata	forma regulata	forma regulata
Quantum Ajustare %		0%	0%	0%
Quantum ajustare (€/mp)		0.0	0.0	0.0
PRET AJUSTAT (€/mp)		0.7 €/mp	1.1 €/mp	0.8 €/mp
UTILITATI	fara utilitati	sever la apa potabila, faza apa calduta	utilitati +400 m	com utilitati
Quantum Ajustare %		-10%	-40%	0%
Quantum ajustare (€/mp)		-0.1	-0.5	0.0
Total ajustare caracteristici fizice (%)		-5%	-31%	-6%
Total ajustare caracteristici fizice (€/mp)		-0.1	-1.0	0.0
PRET AJUSTAT (€/mp)		0.7 €/mp	0.6 €/mp	0.8 €/mp
Cheltuieli pentru aducere la stadiu de teren constructibil	Da	Da	Da	Da
Quantum Ajustare %		0%	0%	0%
Quantum ajustare (€/mp)		0	0	0
PRET AJUSTAT (€/mp)		0.7 €/mp	0.6 €/mp	0.8 €/mp
CATEGORIA DE FOLCLAS	TDA	TDA	TDA	TDA
Ajustare %		0%	0%	0%
Valoare ajustare (€/mp)		0.0	0.0	0.0
PRET AJUSTAT (€/mp)		0.6 €/mp	0.6 €/mp	0.8 €/mp



Telekkönyvi betét.

A) Birtoklap.

Scuz

1278

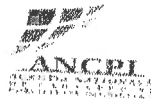
szám.

orszám	Helyrajzi szám	A birtokrészletek külső ismertető jelei és jogi minősége	Térmérték 1800 □-öles katasteri teljesítmény hektár □-öl	Jegyzet
56	1220	Drum in parohala Domniala	—	1165.765 mp.
57	1223/3	Păune	512	932.204 mp.
58	1223/4	Drum	352	1444.84 mp.
59	1223/5	Păune	1592	1222.575 mp.
60	1223/12	Păune	242	1222.575 mp.
61	1223/34	Pădure	621	1330
62	1223/46	Păune	1	60
63	1223/51	Păune	—	1120
64	1223/64	Păune	1	868
65	1223/92	Pădure	3	680
66	1223/93	Pădure	—	600
67	1223/97	Păune	1	—
68	1229/12	Păune	1	513
69	1230/2	Drum	—	130
70	1234/4	Drum	100	2493.945 mp.
71	1234/5	Pădure	438	398
72	1234/12	Păune	1	—
73	1234/40	Păune	—	1420
74	1234/41	Drum	—	140
75	1234/47	Păune	4	750
76	1234/52	Drum	—	366
77	1234/3	Drum	—	292
78	1241/1	Drum	—	704
79	1244	Drum	—	105
80	1247/1	Drum	—	166

Coca-Nicoleta
Bica

Digitally signed by Coca-Nicoleta
Bica
DN: cn=RO, o=Lufasu de Jos,
o=ANCP, cn=Coca-Nicoleta Bica,
serialNumber=BCN13, st=Bihor,
givenName=Coca-Nicoleta,
sn=Bica
Date: 2024.06.14 12:29:44 +03'00'





OFICIUL DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ BIHOR – ORADEA
BIROUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARĂ ALEȘD

Dosar nr 16208 din data de 13,06,2024
ÎNCHEIERE Nr. 16208/2024

Registrator: GAIDOS FLORINA CAMELIA
Asistent – registrator: BICA COCA NICOLETA

Asupra cererii introduse de numitul(a) SPN Puie Georgeta Cristina si Curea – Lup Andrei Emilian cu sediul în Alesd , str 1 Decembrie , nr 2 , jud Bihor , jud Bihor , privind îndreptarea erorii materiale strecurată odată cu întăbularea dreptului de proprietate în cartea funciara, în baza, **HCL Aleșd nr 63/25,04,2024 , încheierea CF 13083/10,05,2024 de BCPI Aleșd .**

văzând referatul asistentului – registrator, în sensul că nu există piedici la înscriere, fiind îndeplinite condițiile prevăzute la art.29 din Legea nr.7/1996 cu modificările și completările ulterioare, Scutit de Tarif pentru serviciul de publicitate imobiliara cu codul 2.5.1 P ,

DISPUNE:

Admiterea cererii cu privire :

- Se îndreaptă eroarea materială strecurată odată cu înscrierea de sub B 143 din CF 478 Damiș cu încheierea CF 13083/10,05,2024 de BCPI Aleșd în sensul că , cota de proprietate de 4426/5755 mp este din imobilul cu nr top 1234/22 și nu din top 1234/24 așa cum greșit s-a înscris .

Prezenta se va comunica cu SPN Puie Georgeta Cristina si Curea – Lup Andrei Emilian .

Cu drept de reexaminare în termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Biroul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Alesd si se solutioneaza de catre registratorul – sef.

Solutionata la data de 14,06,2024

Registrator,
GAIDOS FLORINA CAMELIA

Asistent –registrator,
BICA COCA NICOLETA

Coca-
Nicoleta Bica

Digitally signed by Coca-Nicoleta Bica
DN: cn=RO, i=Lugiu de Jos, ou=ANCP,
cn=Coca-Nicoleta Bica,
serialNumber=BCN13, st=Bihor,
givenName=Coca-Nicoleta, sn=Bica
Date: 2024.06.14 12:23:05 +03'00'





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.902 din 16.07.2024



ANEXĂ LA HCL NR. 113 / 27.08.2024



CAIET DE SARCINI

privind vânzarea prin licitație publică deschisă a suprafeței de 4426 m², teren de sub nr.top 1234/22 înscris în coala C.F. Nr.478 Damiș, aflată 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 4426 m², teren de sub nr.top 1234/22 înscris în coala C.F. Nr.478 Damiș, aflat în proprietatea privată a Comunei Bratca și în administrarea Consiliului Local al Comunei Bratca.
Terenul este situat în extravilanul UAT Comuna Bratca

3. Destinația și scopul vânzării

Terenul în suprafeță de 4426 m², teren de sub nr.top 1234/22 înscris în coala C.F. Nr.478 Damiș, aflat în proprietatea privată a Comunei Bratca și în administrarea Consiliului Local al Comunei Bratca are în prezent destinația de pășune.

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 : 3,73 lei/mp.

3. Procedura desfășurării licitației: licitație publică cu plic închis.

Licitatia publică deschisă urmărește vânzarea suprafeței de 4426 m², teren de sub nr.top 1234/22 înscris în coala C.F. Nr.478 Damiș, 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 și evaluare deschide, în ședință publică, plicurile exterioare.



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

4. Garanția de participare la licitație se pierde în cazul în care ofertantul :

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

5 Proprietarul se obligă să restituie ofertanților necâștigători, garanția de participare în termen de 7 zile de la desemnarea ofertantului câștigător.

Pentru ofertantul câștigător garanția de participare la licitație se restituie după semnarea contractului de vânzare-cumpărare cu Primăria Comunei Bratca.

V. ELABORAREA ȘI PREZENTAREA OFERTEI

1. Elaborarea ofertei

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

Oferta are caracter definitiv și obligatoriu asupra conținutului documentației pe toată perioada de valabilitate precizată.

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

Depunerea ofertei reprezintă manifestarea voinței ofertantului de a cumpăra imobilul în condițiile prevăzute în instrucțiunile de licitație și oferta depusă și de a semna contractul de vânzare-cumpărare cu primarul comunei Bratca.

Oferta va fi redactată în limba română și va fi predată organizatorului Primăria Comunei Bratca, pe adresa Bratca, nr.126, până la data **menționată în anunțul de organizare a licitației**.

Oferta nu va conține rânduri suplimentare, ștersături sau cuvinte scrise peste scrisul inițial.

Organizatorul licitației 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 și a prezentelor instrucțiuni de licitație.

Ofertantul va depune doar o singură ofertă pentru aceeași poziție.

Organizatorul licitației va consemna primirea ofertelor într-un registru special deschis în acest sens, plicurile sigilate vor fi predate comisiei de licitație 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 în Comuna Bratca.

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

VII EVALUAREA OFERTELOR

1.Ofertele vor fi deschise în data **menționată în anunțul de organizare a licitației**, la sediul organizatorului, în prezența comisiei de licitație și a reprezentanților împuterniciți ai ofertanților.

2.Comisia de evaluare va analiza documentele prezentate în plicul exterior și va stabili îndeplinirea de către ofertanți a condițiilor de participare la licitație.

3.După deschiderea plicurilor exterioare în ședință publică, președintele comisiei va anunța denumirea ofertanților înscrși precum și îndeplinirea condițiilor de calificare.

4. Comisia de licitație poate amâna deschiderea plicurilor interioare și poate solicita clarificări sau completări la documentele prezentate de ofertanți în plicurile exterioare. Termenul de depunere a acestora nu poate depăși 5 zile lucrătoare.

5.Comisia de evaluare și licitație elimină ofertanții care au documentații incomplete sau nu îndeplinesc condițiile de calificare solicitate.

6.Deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea procesului verbal de către toți membrii comisiei și de către ofertanți cu condiția **să existe cel puțin 2 oferte valabile**.

7. Comisia de licitație va respinge oferta dacă nu corespunde cerințelor instrucțiunilor de licitație.

8.Comisia de licitație va declara câștigător al licitației ofertantul care oferă pretul cel mai mare.

VIII. COMISIA DE LICITAȚIE

1. Comisia de licitație va fi numită prin dispoziția primarului comunei Bratca și va fi formată din specialiști din cadrul aparatului de specialitate al primarului și consilieri locali.





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.903 din 16.07.2024



ANEXĂ LA HCL NR.113/27.08.
2024

Instrucțiuni de organizare și desfășurare a procedurii de licitație pentru vânzarea suprafeței de 4426m², teren de sub nr.top 1234/22 înscris în coala C.F. Nr.478 Damiș, aflate în proprietatea privată a comunei Bratca și în administrarea Consiliului Local al Comunei Bratca.

INSTRUCȚIUNI DE ORGANIZARE ȘI DESFĂȘURARE A PROCEDURII DE VÂNZARE

- CAP.I. INFORMAȚII GENERALE
- CAP.II. CONDIȚII DE PARTICIPARE LA LICITAȚIE
- CAP. III. INFORMAȚII FINANCIARE
- CAP.IV. ELABORAREA ȘI PREZENTAREA OFERTEI
- CAP.V. DURATA DE VALABILITATE A OFERTEI
- CAP.VI EVALUAREA OFERTELOR

A N E X E

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



În cazul în care nu a fost desemnat nici un câștigător în fazele anterioare ale licitației publice, proprietarul poate decide inițierea procedurii de negociere directă, dar nu mai jos de prețul stabilit în raportul de evaluare .

d) dacă pentru anumite poziții nu a fost desemnat nici un câștigător în fazele anterioare ale licitației publice, proprietarul poate decide inițierea procedurii de negociere directă, dar nu mai jos de prețul stabilit în raportul de evaluare, pentru pozițiile respective.

e) Intenția aplicării procedurii de negociere directă va fi anunțată în mas - media.

f) pentru negocierea directă vor fi păstrate condițiile impuse prin instrucțiunile de organizare și desfășurare a procedurii de licitație și caietul de sarcini aprobate pentru licitația publică deschisă.

g) la data prevăzută în anunțul publicitar pentru începerea procedurii de negociere directă comisia de licitație verifică îndeplinirea condițiilor de calificare a ofertanților, programează ofertanții calificați și le comunică data negocierii .

h) comisia de licitație va negocia cu fiecare ofertant calificat în parte la data stabilită conform programării, în condițiile prevăzute prin instrucțiunile de licitație și caietul de sarcini.

i) după încheierea negocierii directe comisia de organizare a licitației întocmește procesul verbal care va cuprinde concluziile negocierii 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 licitație, proprietarul procedează la informarea ofertantului câștigător despre alegerea sa, precum și la anunțarea celorlalți ofertanți despre respingerea ofertelor lor.

CAP. II CONDIȚII DE PARTICIPARE LA LICITAȚIE

2.1. Participarea la licitația publică este permisă ofertanților persoane fizice și juridice române având domiciliul, respectiv sediul în România.

2.2. Persoanele fizice și juridice pot depune oferte pentru o poziție.

2.3. Sunt acceptate numai ofertele financiare ale acelor ofertanți care au fost declarați calificați în urma îndeplinirii condițiilor de calificare prevăzute în prezentele instrucțiuni de organizare și desfășurare a procedurii de licitație.

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

CAP. III. INFORMAȚII FINANCIARE

3.1. Cheltuielile ocazionate de organizarea și desfășurarea procedurii de vânzare, inclusiv costul documentației tehnice vor fi suportate de către ofertanți.

3.2. Ofertantul va depune odată cu oferta incluse în plicul exterior sigilat, copie-C.I., copie dovada (copii de pe chitanțe) pentru achitarea următoarelor sume:

a) prețul **caietului de sarcini** și a instrucțiunilor licitației în sumă de **50 lei** , sumă care se va achita în numerar la casieria Primăriei Comunei Bratca, sumă care nu se va restitui.

b) **garanția de participare** la licitație este de **826 lei**, reprezentând 5% din prețul contractului de vânzare, sumă care se depune în numerar la casieria Primăriei Comunei Bratca și care se restituie ofertanților declarați respinși.

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

3.4. Garanția de participare la licitație se pierde în cazul în care ofertantul :

- revocă oferta după adjudecare și înainte de adjudecare,
- revocă oferta după adjudecare,

- fiind declarat câștigător al licitației nu se prezintă pentru întocmirea și semnarea contractului de vânzare-cumpărare în termenul prevăzut în caietul de sarcini.

3.5. Proprietarul se obligă să restituie ofertanților necâștigători, garanția de participare în termen de 7 zile de la desemnarea ofertantului câștigător.

Pentru ofertantul câștigător garanția de participare la licitație se restituie după semnarea contractului de vânzare-cumpărare cu Primăria Comunei Bratca.



**ANEXA NR.1
OFERTANT**

Declarație de participare privind organizarea și desfășurarea procedurii de vânzarea suprafeței de 4426 m², teren de sub nr. top 1234/22 înscris în coala C.F. Nr. 478 Damiș, aflat în proprietatea privată a Comunei Bratca și în administrarea Consiliului Local al Comunei Bratca.

Către, _____

Urmare a anunțului publicitar apărut în publicația _____
_____ din data de _____

Prin prezenta,

Noi, _____
(denumirea ofertantului)

ne manifestăm intenția fermă de participare la licitația publică deschisă pentru vânzarea suprafeței de 4426 m², teren de sub nr. cad/top..... înscris în coala C.F. Nr....., aflat în proprietatea privată a Comunei Bratca și în administrarea Consiliului Local al Comunei Bratca, organizată în ședință publică la data _____ ora _____ de către Consiliul Local al Comunei Bratca.

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

Oferta noastră este valabilă până la data de _____

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

Data _____

Ofertant

L.S



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 4426 m² teren de sub nr.cad/top înscris în coala C.F nr., aflat în proprietatea privată a Comunei Bratca și în administrarea Consiliului Local al Comunei Bratca, prin licitație publică deschisă organizată la data de _____ ora _____ oferim un preț de _____ lei/mp (prețul se va exprima în cifre și litere), fără T.V.A.

Menționăm faptul că în cazul în care oferta noastră va fi declarată câștigătoare ne obligăm să acceptăm, necondiționat și în întregime, toate condițiile de vânzare-cumpărare menționate de către organizatorul procedurii în instrucțiunile de participare la licitație și caietul de sarcini aprobate prin Hotărârea Consiliului Local al comunei Bratca nr. _____ anexat instrucțiunilor.

Oferta noastră este valabilă până la data de _____,

Nume, prenume _____

În calitate de _____

Ștampila societății





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.924 din 19.07.2024

RAPORT DE SPECIALITATE

Privind propunerea de aprobare a Raportului de evaluare, a Caietului de sarcini și a documentației de atribuire, în vederea organizării licitației publice pentru vânzarea suprafeței de **4426 m², teren de sub nr.top 1234/22 înscris în coala C.F. Nr.478 Damiș**, aflat în proprietatea privată a Comunei Bratca și în administrarea Consiliului Local al Comunei Bratca.

În vederea organizării procedurii de licitație pentru vânzarea suprafeței de **4426 m², teren de sub nr.top 1234/22 înscris în coala C.F. Nr.478 Damiș**, aflat în proprietatea privată a Comunei Bratca și 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 unităților administrativ-teritoriale se face prin licitație publică, organizată în condițiile prevăzute la art. 334-346, cu respectarea principiilor prevăzute la art. 311, cu excepția cazurilor în care prin lege se prevede altfel.

(2) Stabilirea oportunității vânzării bunurilor din domeniul privat al statului sau al unităților administrativ-teritoriale și organizarea licitației publice se realizează de către autoritățile prevăzute la art. 287, cu excepția cazurilor în care prin lege se prevede altfel.

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

(4) Vânzarea prin licitație publică a bunurilor imobile aparținând unităților administrativ-teritoriale se aprobă prin hotărâre a consiliului județean, a Consiliului General al Municipiului București, respectiv a consiliului local al comunei, al orașului sau al municipiului, după caz.

(5) Garanția se stabilește între 3 și 10% din prețul contractului de vânzare, fără TVA.

(6) Cu excepția cazurilor în care prin lege se prevede altfel, prețul minim de vânzare, aprobat prin hotărâre a Guvernului sau prin hotărâre a autorităților deliberative de la nivelul administrației publice locale, după caz, va fi valoarea cea mai mare dintre prețul de piață determinat prin raport de evaluare întocmit de evaluatori persoane fizice sau juridice, autorizați, în condițiile legii, și selectați prin licitație publică, și valoarea de inventar a imobilului.

(7) Răspunderea juridică privind corectitudinea stabilirii prețului 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 prețului.

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

- art.553 - Proprietatea privată:

(1) Sunt obiect al proprietății private toate bunurile de uz sau de interes privat aparținând persoanelor fizice, persoanelor juridice de drept privat sau de drept public, inclusiv bunurile care alcătuiesc domeniul privat al statului și al unităților administrativ-teritoriale.

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

- art.555 - Conținutul dreptului de proprietate privată

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

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



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@cibihor.ro ; primariabratca@yahoo.com
Nr.923 din 19.07.2024

REFERAT DE APROBARE

Privind propunerea de aprobare a Raportului de evaluare, a Caietului de sarcini și a documentației de atribuire, în vederea organizării licitației publice pentru vânzarea suprafeței de **4426 m², teren de sub nr.top 1234/22 înscris în coala C.F. Nr.478 Damiș**, aflat în proprietatea privată a Comunei Bratca și în administrarea Consiliului Local al Comunei Bratca.

Având în vedere faptul că terenul în suprafață de **4426 m², teren de sub nr.top 1234/22 înscris în coala C.F. Nr.478 Damiș**, aflat în proprietatea privată a Comunei Bratca și în administrarea Consiliului Local al Comunei Bratca, a fost solicitat pentru cumpărare.

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

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

Văzînd documentațiile Raport de evaluare, Caiet de sarcini și Documentație de atribuire cu privire la instrucțiunile de organizare și desfășurare a licitației pentru vânzarea terenului mai sus menționat.

În conformitate cu 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 administrativ, 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.

PROPUN Consiliului local al Comunei Bratca

1.Aprobarea Raportului de evaluare nr.386_2 / 16.05.2024 întocmit de S.C Evalmob S.R.L și înregistrat la primăria Comunei Bratca sub nr.689/20.05.2024, cu privire la vânzarea suprafeței de 4426 m², teren de sub nr.top 1234/22 înscris în coala C.F. Nr.478 Damiș, aflat în proprietatea privată a Comunei Bratca și în administrarea Consiliului Local al Comunei Bratca, din care rezultă un preț de 3,73 lei/mp.

2.Aprobarea caietului de sarcini înregistrat sub nr.902 din 16.07.2024 cu privire la instrucțiunile de organizare și desfășurare a licitației pentru vânzarea suprafeței de 4426 m², teren de sub nr.top 1234/22 înscris în coala C.F. Nr.478 Damiș, aflat în proprietatea privată a Comunei Bratca și în administrarea Consiliului Local al Comunei Bratca, redat în materialul anexat.

3.Aprobarea organizării licitație în vederea vânzării suprafeței de 4426 m², teren de sub nr.top 1234/22 înscris în coala C.F. Nr.478 Damiș, aflat în proprietatea privată a Comunei Bratca și în administrarea Consiliului Local al Comunei Bratca, conform instrucțiunilor prezentate în documentația de atribuire înregistrată sub nr.903 din 16.07.2024, redată în materialul anexat.

4.Stabilirea prețului de pornire a licitației la suma de 3,73 lei/mp, rezultat din raportul de evaluare nr. 386_2 / 16.05.2024, anexat.

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 4426 m², teren de sub nr.top 1234/22 înscris în coala C.F. Nr.478 Damiș și în administrarea Consiliului Local al Comunei Bratca.

PRIMAR,
STURZ IONUȚ





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. 119 din 26.08.2024 pentru P.H.C.L. nr. 119 / 26.08.2024 privind

scutirea de plată a impozitului pe terenuri agricole nr. 4426 sup. din of. 478

Având în vedere necesitatea avizării P.H.C.L. nr. 119 / 26.08.2024 privind,

scutirea de plată a impozitului pe terenuri agricole nr. 4426 sup. din of. 478

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 Economică adoptă următorul aviz.

Articolul 1

Se avizează favorabil/nefavorabil proiectul de hotărâre a consiliului local nr. 119 / 26.08.2024 privind

scutirea de plată a impozitului pe terenuri agricole nr. 4426 sup. din of. 478

cuamendament/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.

Președintele Comisiei

Joyel Niculescu
(prenumele și numele)



Secretarul Comisiei

Suciu Alexandra
(prenumele și numele)

Suciu



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@cibihor.ro; primariabratca@yahoo.com

Anexa nr. 4

Comisia *Juridica*

AVIZUL

Nr. *119* din *27.08.2024* pentru P.H.C.L. nr. *119/26.08.2024* privind

Analiza organizării licitației pentru vânzarea suprafeței de 4426 mp. din teren 1234/22.

Având în vedere necesitatea avizării P.H.C.L. nr. *119* / *26.08.2024* privind,

Analiza organizării licitației pentru vânzarea suprafeței de 4426 mp. din teren 1234/22.

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 *Juridica* adoptă următorul aviz.

Articolul 1

Se avizează favorabil/nefavorabil proiectul de hotărâre a consiliului local nr. *119/26.08.2024* privind *Analiza organizării licitației pentru vânzarea suprafeței de 4426 mp. din teren 1234/22.*

cuamendament/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.

Președintele Comisiei

(prenumele și numele)



Secretarul Comisiei

(prenumele și numele)

Comisii Juridica



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 *P.N.V. ALCTURTA*

AVIZUL

Nr. *119* din *27.08.2024* pentru P.H.C.L. nr. *119/26.08.2024* privind

aprobarea Raportului de evaluare a Caietului de sarcini și a documentației de atribuire în vederea org. licitației publice pentru vânzarea supr. de 4426 mp. teren însorț în calea C.F. m. 478 Danis în adm. Com. Bratca

Având în vedere necesitatea avizării P.H.C.L. nr. *119* din *26.08.2024* privind
aprobarea Raportului de evaluare a Caietului de sarcini și a documentației de atribuire în vederea org. licitației publice m. 478 Danis în adm. 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 *P.N.V. ALCTURTA* adoptă următorul aviz.

Articolul 1

Se avizează favorabil/nefavorabil proiectul de hotărâre a consiliului local nr. *119/26.08.2024* privind

aprobarea Raportului de evaluare a Caietului de sarcini și a documentației de atribuire în vederea org. licitației publice pentru vânzarea supr. de 4426 mp. teren însorț în calea C.F. m. 478 Danis în adm. Bratca
cuamendament/e/ fără amendamente.

Articolul 2

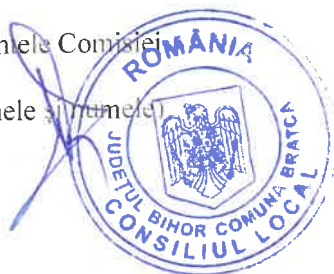
Amendamentele și observațiile membrilor comisiei se regăsesc în anexa care face parte integrantă din prezentul aviz.

Articolul 3

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

Președintele Comisiei

(prenumele și numele)



Secretarul Comisiei

(prenumele și numele)

COPOS IRINA SERINA