



R O M A N I A
JUDEȚUL HUNEDOARA
CONSILIUL LOCAL AL ORAȘULUI PETRILA

HOTĂRÂREA nr. 75 din 31 mai 2021

privind aprobarea vânzării prin licitație publică a imobilului unitate individuală, identificat în CF nr. 60570-C1-U34 Petrila, situat în strada Republicii, bl. 287, sc. 1, et. 2, ap. 65, oraș Petrila, jud. Hunedoara

Consiliul local al orașului Petrila, județul Hunedoara, întrunit în ședința ordinară din data de 31 mai 2021;

Analizând proiectul de hotărâre nr.75/2021 și Referatul de aprobare nr.53/75/2021 întocmit de către Primarul orașului Petrila, domnul Vasile Jurca, din care reiese necesitatea și oportunitatea adoptării unei hotărâri privind aprobarea vânzării prin licitație publică a imobilului unitate individuală, identificat în CF nr. 60570-C1-U34 Petrila, situat în strada Republicii, bl. 287, sc. 1, et. 2, ap. 65, oraș Petrila, jud. Hunedoara, precum și cererea cu nr. 17770/2020 a d-lui Burdea Iliuță Ioniță, prin care solicită cumpărarea garsonierei nr. 65 din blocul 28, pentru amenajarea acestuia întrucât se afla într-o avansată de degradare și este nelocuită;

Având în vedere rapoartele: nr.18917/2021 al Direcției economice, nr. 18897/2021 al Compartimentului Juridic, nr. 18887 al Biroului Patrimoniul Domeniului Public și Cadastru;

În baza avizelor: Comisiei juridice nr. 51/165/2021, înregistrat în ședința comisiei din data de 28.05.2021, Comisiei economice nr. 51/164/2021, înregistrat în ședința comisiei din data de 28.05.2021, ale Consiliului local al orașului Petrila;

În conformitate cu prevederile art. 354, art.363 alin. (1), alin. (2), alin. (4), alin. (5), alin. (6) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul prevederilor art. 129, alin. (1), alin. (2) lit."c", alin. (6) lit."b", art.139 alin. (2), art.196 alin.(1) lit. a), art.197 alin. (4), art.243 alin. (1) lit.a) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

HOTĂRĂȘTE:

Art.1- Se aprobă vânzarea prin licitație publică a imobilului unitate individuală, situat în strada Republicii, bl. 287, sc. 1, et. 2, ap. 65, oraș Petrila, jud. Hunedoara, în suprafață de 27 mp, identificat în CF nr. 60570-C1-U34 Petrila, nr. cadastral 60570-C1-U34, cu o valoare de inventar de 2.461,25 lei, aflată în domeniul privat al orașului Petrila.

Art.2. (1) Se însușește raportul de evaluare a proprietății imobiliare tip apartament executat de către Mangu Sorin-Iuliu, Expert evaluator proprietăți imobiliare membru al ANEVAR, legitimație 13825, având ca obiect proprietatea imobiliară, de tip „locuința individuală-apartament una camera (garsoniera)”, situată în oraș Petrila, str. Republicii, blocul 287, sc. 1, et. 2, ap. 65, identificată în CF nr. 60570-C1-U34 Petrila, nr. cadastral 60570-C1-U34, jud. Hunedoara, prevăzut în anexa nr.1 la prezenta hotărâre

(2) Aprobă pretul de pornire la licitație pentru imobilul unitate individuală menționat la art. 1, în suma de 2.461,25 lei fără TVA, conform valorii de inventar.

(3) Plata prețului imobilului unitate individuală, situat în strada Republicii, bl. 287, sc. 1, et. 2, ap. 65, oraș Petrila, jud. Hunedoara, identificat în CF nr. 60570-C1-U34 Petrila, nr. cadastral 60570-C1-U34, se efectuează integral sau în maximum 12 rate lunare, pentru care se va percepe o dobândă anuală stabilită la nivelul dobânzii legale remuneratorii valabilă la data încheierii contractului de vânzare – cumpărare, cu un avans de 10% din valoarea prețului adjudecat, la casieria Primăriei orașului Petrila sau în contul RO47TREZ36821390201XXXXX deschis la Trezoreria Petroșani .

Art.3. Aprobă documentația de atribuire, întocmită pentru vânzarea prin licitație publică a imobilului unitate individuala menționat la art.1, prevăzută în anexa nr. 2 la prezenta hotărâre.

Art.4. Împuternicește Primarul orașului Petrila să constituie, prin dispoziție, comisia de evaluare a ofertelor pentru vânzarea menționată la art.1 și să semneze contractul de vânzare-cumpărare, ce se va încheia între UAT Orasul Petrila și cumpărătorul, câștigător al licitației de vânzare.

Art.5 - Anexele nr. 1 și 2 fac parte integrantă din prezenta hotărâre .

Art.6 - Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se încredințează Primarul orașului Petrila, prin compartimentele de specialitate .

Art.7 - Prezenta hotărâre poate fi atacată, conform procedurii și termenelor prevăzute de Legea nr. 554/2004 a contenciosului administrativ, cu modificările și completările ulterioare .

Art.8 - Prezenta hotărâre se comunică:

- Primarului orașului Petrila,
- Prefectului Județului Hunedoara,
- Biroului Patrimoniul Domeniului Public și Cadastru din cadrul aparatului de specialitate al Primarului orașului Petrila și
- se aduce la cunoștință publică prin afisare și publicare pe site-ul www.orasulpetrila.ro.

Orașul Petrila, la 31.05.2021

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Cristian-Vasile Oros



**Contrasemnează
Secretar General,
Adriana Elena Dăian**



Această hotărâre a fost adoptată în sesiunea ordinară din data de 31.05.2021, cu următoarele voturi:

Total consilieri locali: 19

Prezenți: - 13

Pentru: 13

Împotrivă: -

Abțineri: -

RAPORT DE EVALUARE

UNITATE INDIVIDUALĂ

PETRILA

**STRADA REPUBLICII, BL. 287, SC. 1, ET. 2, AP. 65, CARTEA FUNCARA NR. 60570-
C1-U34 PETRILA**

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Cristian-Vasile Oros



**Contrasemnează
Secretar General,
Adriana Elena Dăian**



EVALUAREA PROPRIETĂȚILOR IMOBILIARE

RAPORT DE EVALUARE

(nr. 80/24.07.2020)

APARTAMENT UNA CAMERĂ

**PETRILA, strada REPUBLICII
blocul 287, scara I, etajul 2, apartamentul 65**

Utilizator desemnat: ORAȘUL PETRILA



ÎNREGISTRARE LA EVALUATOR	Nr. 80/24.07.2020	ÎNREGISTRARE LA UTILIZATORUL DESEMNAT AL RAPORTULUI DE EVALUARE	Nr.
------------------------------	----------------------	--	-----

SINTEZA EVALUĂRII

Prezentul Raport de Evaluare a fost realizat în baza COMENZII nr. 264/18.531/01.07.2020 a ORAȘULUI PETRILA.

Obiectul evaluării îl reprezintă o proprietate imobiliară, de tipul "locuință individuală - apartament una cameră (garsonieră)".

Proprietatea imobiliară evaluată este situată în județul Hunedoara, Orașul Petrila, strada Republicii, blocul 287, scara I, etajul 2, apartamentul 65.

Proprietatea imobiliară evaluată aparține Domeniului Privat al Orașului Petrila.

Proprietatea imobiliară evaluată a fost considerată liberă de sarcini.

La dispoziția evaluatorului nu au fost puse informații referitoare la situația cadastrală curentă a proprietății imobiliare evaluate.

Data de referință a evaluării este 24.07.2020.

Scopul evaluării îl constituie obținerea de referință obiectivă asupra valorii proprietății imobiliare.

În vederea evaluării proprietății imobiliare au fost selectate și aplicate două metode diferite: metoda comparațiilor directe (abordarea prin piață), metoda capitalizării venitului generat de proprietate (prin închiriere) (abordarea prin venit).

Evaluatorul și-a însușit rezultatul obținut prin aplicarea metodei comparațiilor directe.

Proprietatea imobiliară	Valoarea de piață
Locuință individuală - apartament una cameră (Petrila, strada Republicii, blocul 287, scara I, etajul 2, apartamentul 65)	2.300 RON

Valoarea de piață estimată nu include T.V.A.

Ing. Mangu Sorin-Iuliu
Evaluator autorizat, expert evaluator proprietăți imobiliare



CUPRINS

SINTEZA EVALUĂRII	
CUPRINS	
1	Evaluatorul
2	Utilizatorul desemnat și beneficiarul Raportului de Evaluare
3	Obiectul evaluării (proprietatea imobiliară evaluată)
4	Declararea valorii
5	Datele generale ale evaluării
6	Informații referitoare la dreptul de proprietate
7	Informații cadastrale
8	Informații referitoare la situația actuală a proprietății imobiliare evaluate
9	Informații generale referitoare la zona de amplasare a proprietății imobiliare evaluate
10	Informații referitoare la dezvoltarea urbană a zonei de amplasare a proprietății imobiliare evaluate
11	Informații referitoare la construcția de bază
12	Informații referitoare la apartamentul evaluat
13	Analiza pieței imobiliare
14	Reglementarea și cadrul legal al evaluării
15	Rezultatele aplicării metodelor de evaluare
16	Surse de informare
17	Definiții generale
18	Definiții ale valorii
19	Valoarea de piață
20	Metode de evaluare
21	Ipoteze restrictive și condiții limitative
22	Declarație de conformitate
23	Certificare
24	Reconcilierea rezultatelor evaluării. Opinia evaluatorului
ANEXE	
Anexa 1: Plan de amplasare în zonă	
Anexa 2: Extras cu privire la ofertele de preț pe segmentul de piață corespunzător proprietății imobiliare evaluate	
Anexa 3: Aplicarea metodei comparațiilor directe	
Anexa 4: Aplicarea metodei capitalizării venitului generat de proprietate (prin închiriere)	
Anexa 5: Fotografii care prezintă proprietatea imobiliară evaluată	

1. EVALUATORUL

Numele și prenumele	Mangu Sorin-Iuliu
Legitimația ANEVAR	Numărul 13.825, evaluator autorizat, membru titular
Ștampila	Numărul 13.825 - valabilă 2020, expert evaluator proprietăți imobiliare
Asigurarea de răspundere profesională	Certificat nr. 31.263/13.01.2020 privind asigurarea colectivă de răspundere profesională a evaluatorilor și experților tehnici membri ai Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România, asigurător Societatea ALLIANZ-ȚIRIAC ASIGURĂRI S.A., emitent AON ROMÂNIA Broker de Asigurare - Reasigurare, perioadă de valabilitate 01.01.2020 - 31.12.2020
Societatea prestatoare	MANGU SORIN IULIU P.F.A.
Adresa societății prestatoare	Județul Hunedoara, localitatea Petroșani, strada Constantin Mille, blocul 2, scara II, parter, apartamentul 23
Telefon	0721 636242

2. UTILIZATORUL DESEMNAT ȘI BENEFICIARUL RAPORTULUI DE EVALUARE

Utilizatorul desemnat al Raportului de Evaluare	Orașul Petrila (județul Hunedoara, localitatea Petrila, strada Republicii, numărul 196; Cod Unic de Înregistrare: 4375097)
Beneficiarul Raportului de Evaluare	Orașul Petrila

3. OBIECTUL EVALUĂRII (PROPRIETATEA IMOBILIARĂ EVALUATĂ)

Tipul proprietății imobiliare evaluate	Apartament una cameră (garsonieră), situat la etajul 2, în bloc de locuințe cu regimul de înălțime P+4E, fără spații comerciale la parter
Proprietar	Orașul Petrila - Domeniul Privat
Adresa proprietății imobiliare evaluate	Județul Hunedoara, Orașul Petrila, strada Republicii, blocul 287, scara I, etajul 2, apartamentul 65

4. DECLARAREA VALORII

Valoarea de piață estimată (prin metoda comparațiilor directe)	2.300 RON (echivalent 476 EUR)
Valoarea de piață estimată nu include T.V.A.	

5. DATELE GENERALE ALE EVALUĂRII

Tipul valorii estimate	Valoarea de piață
Scopul evaluării	Obținerea de referință obiectivă asupra valorii (în vederea vânzării proprietății imobiliare evaluate, prin procedura de licitație publică)
Data de referință a evaluării	24.07.2020
Cursuri valutare de referință Banca Națională a României	1 EUR = 4,8340 RON 1 USD = 4,1662 RON
Inspekția proprietății imobiliare evaluate	Realizată de către evaluator, la data de 24.07.2020, în prezența reprezentantului legal al Primăriei Orașului Petrila
Data Raportului de Evaluare	27.07.2020

6. INFORMAȚII REFERITOARE LA DREPTUL DE PROPRIETATE

Dobândirea proprietății imobiliare evaluate	Operațiuni patrimonială
Actul de proprietate	Nu a fost pus la dispoziția evaluatorului
Dreptul de proprietate	Complet
Limitări ale dreptului de proprietate	Nu există
Sarcini grevante	Nu au fost identificate

7. INFORMAȚII CADASTRALE

Extras de Carte Funciară	Nu a fost pus la dispoziția evaluatorului
Înscriere în Cartea Funciară	La dispoziția evaluatorului nu au fost puse informații referitoare la situația cadastrală curentă a proprietății imobiliare evaluate

8. INFORMAȚII REFERITOARE LA SITUAȚIA ACTUALĂ A PROPRIETĂȚII IMOBILIARE EVALUATE

Destinația inițială	Rezidențială (apartament una cameră - garsonieră)
Utilizarea curentă	Rezidențială (apartament una cameră - garsonieră, în afara exploatării)

9. INFORMAȚII GENERALE REFERITOARE LA ZONA DE AMPLASARE A PROPRIETĂȚII IMOBILIARE EVALUATE

Categoria zonei de amplasare	Mediană (zona A, conform Hotărârii nr. 189/2015 a Consiliului Local al Orașului Petrila) În Anexa 1 este prezentat Planul de amplasare în zonă
Caracterul zonei de amplasare	Rezidențial (blocuri de locuințe și locuințe individuale)
Accesul în zona de amplasare	Rutier
Străzi de acces în zonă	Progresului, Tineretului, Aușelului, Tudor Vladimirescu
Obiective majore de referință	Supermarketul PROFI Blocurile A.N.L. zona Lonea
Factori poluanți	Poluare fonică
Ambient	Relativ favorabil
Concluzii referitoare la zona de amplasare	Dezvoltată rezidențial, relativ favorabilă, aspect relativ civilizat, poluare fonică, cu obiectiv major de referință Blocurile A.N.L. zona Lonea

10. INFORMAȚII REFERITOARE LA DEZVOLTAREA URBANĂ A ZONEI DE AMPLASARE A PROPRIETĂȚII IMOBILIARE EVALUATE

Dezvoltarea urbană	Rețea de transport în comun: la distanță mai mică de 50 m Instituții administrative: la distanță mai mică de 1.000 m Unități comerciale: la distanță mai mică de 250 m Unități bancare: la distanță mai mică de 1.500 m Unități de învățământ: la distanță mai mică de 250 m Unități medicale: la distanță mai mică de 1.500 m Piață agro-alimentară: la distanță mai mică de 1.000 m
Utilități tehnico-edilitare	Rețea de alimentare cu energie electrică: existentă Rețea de apă-canalizare: existentă Rețea de alimentare cu energie termică: inexistentă Rețea de alimentare cu gaze naturale: existentă Rețea de telefonie fixă: existentă
Concluzii referitoare la dezvoltarea urbană a zonei de amplasare	Acces facil la rețeaua de transport în comun, elemente de referință ale dezvoltării urbane bine reprezentate, utilități tehnico-edilitare incomplete

11. INFORMAȚII REFERITOARE LA CONSTRUCȚIA DE BAZĂ

Tipul construcției	Bloc de locuințe (cămin) cu regimul de înălțime P+4E (fără spații comerciale la parter)
Anul punerii în funcțiune	Perioada anilor 1980
Caracteristici constructive	Fundație: beton armat continuu Structură de rezistență: panouri mari din beton armat Închideri perimetrale și compartimentări: panouri mari din beton armat și zidărie din BCA Planșee: beton armat Acoperiș: șarpantă din profiluri de beton armat, cu învelitoare din țiglă ceramică
Număr locuințe pe nivel	8
Vecinătăți	Relativ bine întreținute
Aspect interior	Satisfăcător în ceea ce privește întreținerea și curățenia (există anumite degradări ale finisajelor în spațiile comune)
Aspect exterior	Satisfăcător în ceea ce privește întreținerea (tencuieli și zugrăveli cu anumite degradări)
Concluzii referitoare la construcția de bază	Stare fizică relativ bună (există anumite degradări ale finisajelor interioare și exterioare, accesul în casa scării nu a fost modernizat (ușă acces metalică, fără interfon)), vecinătăți relativ bine întreținute

12. INFORMAȚII REFERITOARE LA APARTAMENTUL EVALUAT

Suprafețe	Suprafață utilă: 23,65 mp Suprafață construită: 33,11 mp Suprafață balcon: 2,94 mp
Caracteristici funcționale	Decomandat Cameră, bucatărie, baie, hol, balcon
Înălțime liberă	2,50 m
Tâmplărie	Exterioară: profil lemn (degradată, nefuncțională) Interioară: profil lemn (degradată, nefuncțională)
Finisaje	Pardoseli din parchet lemn (cameră) și beton mozaic (parchetul este complet degradat (afectat de foc)) Ușă acces lemn Tencuieli drișcuite (degradate) Zugrăveli cu vopsea lavabilă (complet degradate)
Instalații electrice	Curenți slabi (220 V), iluminat incandescent (instalația electrică nu este funcțională)
Instalații de încălzire	Nu există
Instalații sanitare	Există (racordare la rețelele orașului) (instalația sanitară nu este funcțională, obiectele sanitare sunt degradate sau lipsesc)
Instalații de telefonie fixă	Nu există
Instalații de alimentare cu gaze naturale	Nu există
Instalații TV cablu	Nu există
Concluzii referitoare la apartamentul evaluat	Foarte prost întreținut, insalubru (murdar, gunoi și resturi de haine și mobilă, afectat de incendiu, finisaje degradate, instalații nefuncționale), nelocuibil la momentul evaluării, stare tehnică foarte proastă, finisaje inferioare, utilități tehnico-edilitare incomplete

13. ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE

Definirea pieței imobiliare	Locul în care au loc interacțiunile dintre persoanele fizice și/sau juridice care schimbă drepturile de proprietate asupra bunurilor imobiliare
Caracteristicile zonei de amplasare a proprietății imobiliare evaluate	Rezidențial: blocuri de locuințe Edilitar: în stagnare
Caracteristicile localității	Rezidențial: locuințe individuale, blocuri cu regimul de înălțime P+4E, blocuri cu regimul de înălțime P+10E (după anul 1989, dezvoltarea rezidențială s-a realizat aproape exclusiv pe segmentul locuințelor individuale; în toată această perioadă au fost puse în funcțiune și cinci blocuri A.N.L., ultimele trei în anul 2013) Edilitar: rețele de utilități (apă potabilă, canalizare, gaze naturale) în extindere Economic: oraș fără o expansiune economică evidentă, afectat de șomaj și lipsa locurilor de muncă, pe fondul restructurării activităților economice de natură industrială
Oferta de proprietăți imobiliare similare	Crescătoare până la începutul anului 2009, după care s-a manifestat o tendință de ușoară scădere și relativă stabilizare (numărul de apartamente cu una cameră oferite la vânzare în Orașul Petrila este relativ scăzut: aproximativ 7-10 oferte de vânzare pot fi găsite pe site-urile de specialitate și în portofoliul agențiilor imobiliare din zonă; majoritatea apartamentelor oferite la vânzare au finisaje de categorie superioară)
Cererea de proprietăți imobiliare similare	Crescătoare până la începutul anului 2009, după care s-a manifestat o tendință semnificativă de scădere
Echilibrul pieței	Exprimă analitic (prin prețuri de tranzacționare și volume tranzacționate) relația dintre cererea și oferta pieței pentru proprietăți imobiliare similare celei evaluate Dezechilibru în favoarea ofertei, materializat în prețuri scăzute de tranzacționare și volume tranzacționate extrem de limitate
Chiriile proprietăților imobiliare similare	Minim: - Maxim: -
Prețurile de ofertă ale proprietăților imobiliare similare	Minim: - Maxim: -
Concluzii referitoare la piața imobiliară locală	Existența unei cereri crescătoare, în condițiile menținerii neschimbate a ofertei, a indus un trend ascendent al prețurilor, caracteristic pieței imobiliare locale până la sfârșitul anului 2008. În condițiile începerii manifestării efectelor crizei financiare, prețurile au stagnat, acestea rămânând practic neschimbate în prima jumătate a anului 2009. Ulterior, datorită dificultăților de asigurare a finanțărilor necesare realizării tranzacțiilor imobiliare, prețurile au scăzut semnificativ în perioada 2009 - 2011 și relativ ușor (dar continuu) în perioada 2011 - 2014. După anul 2014 s-a manifestat o ușoară tendință de creștere a prețurilor. Astfel, la momentul evaluării, valorile proprietăților imobiliare de natura spațiilor locative sunt aproximativ egale cu prețurile maxime consemnate la jumătatea anului 2008. Lichiditatea pieței imobiliare locale este însă foarte scăzută (numărul tranzacțiilor s-a redus cu peste

	două treimi), aceasta putând fi considerată o piață cu activitate redusă. De asemenea, nu pot fi încă puse în evidență influențele și efectele actualei crize sanitare asupra pieței imobiliare locale. În Anexa 2 este prezentat un extras cu privire la ofertele de preț pe segmentul de piață corespunzător proprietății imobiliare evaluate
--	---

14. REGLEMENTAREA ȘI CADRUL LEGAL AL EVALUĂRII

Standardele de Evaluare a Bunurilor (ANEVAR, ediția 2018)	SEV 100 - "Cadrul general" SEV 101 - "Termenii de referință ai evaluării" SEV 102 - "Implementare" SEV 103 - "Raportare" SEV 104 - "Tipuri ale valorii" SEV 230 - "Drepturi asupra proprietății imobiliare" GEV 630 - "Evaluarea bunurilor imobile"
Cadru legal	Standardele de Evaluare a Bunurilor (ANEVAR, ediția 2018) Standarde Internaționale de Evaluare (ediția 2013) Ordonanța Guvernului nr. 24/2011 privind unele măsuri în domeniul evaluării bunurilor, cu modificările și completările ulterioare
Lucrări de referință	Appraisal Institute, Chicago, Illinois, U.S.A. - Evaluarea proprietății imobiliare, Traducere Asociația Națională a Evaluatorilor din România, București, 2001

15. REZULTATELE APLICĂRII METODELOR DE EVALUARE

Metoda comparațiilor directe	2.300 RON (echivalent 476 EUR)
<i>Valoarea estimată nu include T.V.A.</i> În Anexa 3 este prezentată aplicarea metodei comparațiilor directe	
Metoda capitalizării venitului generat de proprietate	1.400 RON (echivalent 290 EUR)
<i>Valoarea estimată nu include T.V.A.</i> În Anexa 4 este prezentată aplicarea metodei capitalizării venitului generat de proprietate (prin închiriere)	

16. SURSE DE INFORMARE

Agenții imobiliare din zona Văii Jiului Publicația pieței imobiliare locale (Prețul Exact) Site-ul www.olx.ro Site-ul www.lajumate.ro Site-ul www.homezz.ro Site-ul www.imobiliare.ro Primăria Orașului Petrla Banca Națională a României (cursul valutar de referință la momentul evaluării) Standarde de Evaluare a Bunurilor (ANEVAR, ediția 2018) Lucrări de specialitate care tratează problematica evaluării proprietăților	
---	--

17. DEFINIȚII GENERALE

Abordare în evaluare	Una dintre cele trei modalități principale de estimare a valorii. Fiecare abordare în evaluare include diferite metode care pot fi utilizate pentru a aplica principiile abordării la tipuri de active sau situații specifice.
----------------------	--

Abordarea prin cost	O abordare în evaluare fundamentată pe principiul economic conform căruia un cumpărător nu va plăti pentru un activ mai mult decât costul necesar obținerii unui activ cu aceeași utilitate, provenit fie prin cumpărare, fie prin construire.
Abordarea prin piață	O abordare în evaluare care oferă o indicație asupra valorii prin compararea activului subiect cu active identice sau similare, al căror preț este cunoscut.
Abordarea prin venit	O abordare în evaluare care oferă o indicație asupra valorii prin conversia fluxurilor de numerar viitoare într-o singură valoare a capitalului.
Alocarea valorii	Procesul prin care valoarea unei proprietăți imobiliare este separată în valoarea construcției și valoarea terenului.
Capitalizarea	Conversia unui venit periodic într-un echivalent al valorii capitalului.
Criteriu de comparație	Modalitățile recunoscute pe piață, de exprimare a prețului unei proprietăți imobiliare, cum ar fi, de exemplu, preț pe metru pătrat, pe hectar, pe metru cub, pe cameră de hotel, pe loc de parcare, pe apartament, etc.
Data evaluării	Data la care se aplică concluzia asupra valorii. În cazul determinării valorii impozabile, data evaluării este 31 decembrie a anului imediat anterior anului pentru care contribuabilul are obligația plății impozitului pe clădire.
Data raportului	Data la care se emite Raportul de Evaluare. Raportul de Evaluare va fi parafat cu parafa valabilă la această dată. În cazul determinării valorii impozabile, data Raportului de Evaluare este o dată ulterioară datei evaluării și reprezintă o dată din anul pentru care contribuabilul are obligația plății impozitului pe clădire.
Elemente de comparație	Caracteristicile specifice ale tranzacționării și ale proprietății, care determină diferențele dintre prețurile proprietăților imobiliare comparabile.
Evaluarea	Procesul de estimare a valorii unui activ sau a unei datorii.
Evaluatorul	O persoană fizică sau juridică ce are calitatea de evaluator autorizat în condițiile Ordonanței Guvernului nr. 24/2011 privind unele măsuri în domeniul evaluării bunurilor, aprobată prin legea nr. 99/2013, cu modificările ulterioare.
Proprietatea imobiliară	Include următoarele elemente corporale: a.) terenul; b.) toate elementele care sunt componente naturale ale acestuia, cum ar fi copacii și mineralele; c.) toate elementele care sunt adăugate terenului de oameni, cum ar fi construcțiile. În plus, în mod uzual, sunt considerate ca făcând parte din proprietatea imobiliară toate dotările permanente ale clădirii, cum ar fi instalațiile de apă, electrice, de încălzire ca și componentele încorporate, cum ar fi tablourile electrice și ascensoarele. Proprietatea imobiliară include toate elementele situate în subsol și deasupra solului, în conformitate cu legislația națională în vigoare.
Raportul de Evaluare	Un raport care comunică destinatarului o concluzie asupra valorii și elementele relevante asociate acesteia. Elementele care trebuie prezentate într-un Raport de Evaluare sunt precizate în SEV 103 "Raportare".

Utilizatorul desemnat	Clientul sau orice altă persoană fizică sau juridică căreia i se acordă de către evaluator, în scris, dreptul de a utiliza, în anumite condiții, raportul de evaluare.
Zone din cadrul localității	Zone stabilite de consiliul local, în funcție de poziția terenului față de centrul localității, de rețelele edilitare, precum și de alte elemente specifice fiecărei unități administrativ-teritoriale, conform documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, registrelor agricole, evidențelor specifice cadastrului imobiliar-edilitar sau altor evidențe agricole sau cadastrale care pot afecta valoarea terenului.

18. DEFINIȚII ALE VALORII

Valoarea contabilă	Valoarea la care un activ este recunoscut în situațiile financiare ale unei entități după ce se deduc deprecierea (amortizarea cumulată) și pierderile cumulate prin depreciere.
Valoarea de investiție	Valoarea unui activ pentru proprietarul acestuia sau pentru un proprietar potențial, pentru o anumită investiție sau în scopuri de exploatare.
Valoarea impozabilă	Rezultatul evaluării pentru impozitare, realizată în conformitate cu prevederile GEV 500, respectiv valoarea clădirii la care se aplică cota de impozit.
Valoarea de piață	Suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.
Valoarea echitabilă	Prețul estimat pentru transferul unui activ sau a unei datorii între părți identificate, aflate în cunoștință de cauză și hotărâte, care reflectă interesele acelor părți.
Valoare specială	O sumă care reflectă caracteristicile particulare ale unui activ, care au valoare numai pentru un cumpărător special.
Valoarea justă	În I.F.R.S. 13, valoarea justă este prețul care ar fi încasat pentru vânzarea unui activ sau plătit pentru transferul unei datorii într-o tranzacție reglementată între participanții de pe piață, la data evaluării.
Valoarea de recuperare	Valoarea unui activ care a ajuns la finalul duratei sale de viață economică pentru scopul pentru care a fost făcut. Totuși, activul poate avea valoare pentru o altă utilizare sau pentru reciclare.
Valoarea reziduală	Valoarea anticipată a unui activ la sfârșitul duratei de viață utilă a acestuia.
Valoarea de utilizare	Valoarea actualizată a fluxurilor de numerar viitoare preconizate să se obțină de la un activ sau de la o unitate generatoare de numerar.

19. VALOAREA DE PIAȚĂ

Definiția valorii de piață trebuie aplicată în conformitate cu următorul cadru conceptual:

- "suma estimată" se referă la un preț exprimat în unități monetare, plătibile pentru activ, într-o tranzacție nepărtinitoare de piață. Valoarea de piață este prețul cel mai probabil care se poate obține în mod rezonabil pe piață, la data evaluării, în conformitate cu definiția valorii de piață. Acesta este cel mai bun preț obținabil în mod rezonabil de către vânzător și cel mai avantajos preț obținabil în mod rezonabil de către cumpărător. Această estimare exclude, în mod explicit, un preț estimat, majorat sau micșorat de clauze sau de situații speciale, cum ar fi o finanțare atipică, operațiuni de vânzare și de lease-back, contraprestații sau concesiile speciale acordate de orice persoană asociată cu vânzarea, precum și orice element al valorii disponibile doar unui proprietar sau cumpărător specific;

- "un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă)" se referă la faptul că valoarea unui activ sau datorie este mai degrabă o sumă de bani estimată decât o sumă de bani predeterminată sau un preț efectiv curent de vânzare. Este prețul dintr-o tranzacție care întrunește toate elementele conținute în definiția valorii de piață la data evaluării;

- "la data evaluării" cere ca valoarea să fie specifică unui moment, adică la o anumită dată. Deoarece piețele și condițiile de piață se pot modifica, valoarea estimată poate să fie incorectă sau necorespunzătoare pentru o altă dată. Mărimea valorii va reflecta starea și circumstanțele pieței, așa cum sunt ele la data evaluării, și nu cele aferente oricărei alte date;

- "între un cumpărător hotărât" se referă la un cumpărător care este motivat, dar nu și obligat să cumpere. Acest cumpărător nu este nici nerăbdător, nici decis să cumpere la orice preț. Acest cumpărător este unul care acționează în conformitate mai degrabă cu realitățile pieței curente și cu așteptările pieței curente decât cu cele ale unei piețe imaginare sau ipotetice, a cărei existență nu poate fi demonstrată sau anticipată. Cumpărătorul ipotetic nu ar plăti un preț mai mare decât prețul cerut de piață. Proprietarul curent este inclus între cei care formează "piața";

- "și un vânzător hotărât" nu este nici un vânzător nerăbdător, nici un vânzător forțat să vândă la orice preț, nici unul pregătit pentru a vinde la un preț care este considerat a fi nerezonabil pe piața curentă. Vânzătorul hotărât este motivat să vândă activul, în condițiile pieței, la cel mai bun preț accesibil pe piața liberă, după un marketing adecvat, oricare ar fi acel preț. Circumstanțele faptice ale proprietarului curent nu fac parte din aceste considerații, deoarece vânzătorul hotărât este un proprietar ipotetic;

- "într-o tranzacție nepărtinitoare" se referă la o tranzacție care are loc între părți care nu au o relație deosebită sau specială, de exemplu, între compania mamă și companiile sucursale sau între proprietar și chiriaș, care ar putea face ca nivelul prețului să nu fie caracteristic pentru piață sau să fie majorat. Tranzacția la valoarea de piață se presupune că are loc între părți fără o legătură între ele, fiecare acționând în mod independent;

- "după un marketing adecvat" înseamnă că activul a fost expus pe piață în modul cel mai adecvat pentru a se efectua cedarea lui la cel mai bun preț obținabil în mod rezonabil, în conformitate cu definiția valorii de piață. Metoda de vânzare este considerată a fi aceea metodă prin care se obține cel mai bun preț pe piața la care vânzătorul are acces. Durata timpului de expunere pe piață nu este o perioadă fixă, ci va varia în funcție de tipul activului și de condițiile pieței. Singurul criteriu este acela că trebuie să fi existat suficient timp pentru ca activul să fie adus în atenția unui număr adecvat de participanți pe piață. Perioada de expunere este situată înainte de data evaluării.

- „în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent” presupune că atât cumpărătorul hotărât, cât și vânzătorul hotărât sunt informați, de o manieră rezonabilă, despre natura și caracteristicile activului, despre utilizările curente și cele potențiale ale acestuia, precum și despre starea în care se află piața la data evaluării. Se mai presupune că fiecare parte utilizează acele cunoștințe în mod prudent, pentru a căuta prețul cel mai favorabil corespunzător poziției lor ocupate în tranzacție. Prudența se apreciază prin referire la situația pieței de la data evaluării și neluând în considerare eventualele informații ulterioare acestei date. De exemplu, nu este neapărat imprudent ca un vânzător să vândă activele pe o piață cu prețuri în scădere, la un preț care este mai mic decât prețurile de piață anterioare. În astfel de cazuri, valabile și pentru alte schimburi de pe piețele care înregistrează modificări ale prețurilor, cumpărătorul sau vânzătorul prudent va acționa în conformitate cu cele mai bune informații de piață, disponibile la data evaluării;

- "și fără constrângere" stabilește faptul că fiecare parte este motivată să încheie tranzacția, dar niciuna nu este forțată, nici obligată în mod nejustificat să o facă.

Conceptul de valoare de piață presupune un preț negociat pe o piață deschisă și concurențială unde participanții acționează în mod liber. Piața unui activ ar putea fi o piață internațională sau o piață locală. Piața poate fi constituită din numeroși vânzători și cumpărători sau poate fi o piață caracterizată printr-un număr limitat de participanți de pe piață. Piața în care activul se presupune că este expus pentru vânzare este piața în care activul, schimbat din punct de vedere teoretic, se schimbă în mod normal.

20. METODE DE EVALUARE

Metoda comparațiilor directe

Premisa majoră a acestei metode de evaluare este aceea că valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu prețurile de vânzare (prețurile de ofertă) ale altor proprietăți imobiliare comparabile.

Etapile parcurse în aplicarea acestei metode de evaluare sunt:

- studiul pieței, în scopul obținerii informațiilor legate de tranzacții cu proprietăți imobiliare similare (din punct de vedere constructiv, al localizării și datei vânzării);
- confirmarea veridicității informațiilor obținute și a obiectivității tranzacțiilor;
- selectarea unor criterii de comparație relevante și elaborarea unei analize comparative la nivelul fiecărui criteriu;
- compararea, pe baza criteriilor stabilite, a proprietății imobiliare evaluate cu celelalte proprietăți imobiliare reținute în scop de analiză;
- analiza rezultatelor și selectarea unei valori (sau game de valori).

Analiza comparativă se bazează pe asemănările și deosebirile între proprietăți și frecvența tranzacțiilor, care influențează valoarea. Criteriile avute în vedere în analiza comparativă se referă la: dreptul de proprietate transmis, condițiile de finanțare, condițiile de vânzare, cheltuielile necesare imediat după cumpărare, condițiile de piață, suprafața utilă, amplasamentul zonal, caracteristicile grupului de locuințe, amplasamentul în cadrul grupului de locuințe, finisaje, utilități, componentele non-imobiliare.

Metoda capitalizării venitului generat de proprietate

Metoda de evaluare ia în considerație închirierea proprietății imobiliare (ca alternativă de utilizare) și se bazează pe relația testului de capitalizare

$$V_{APIMOB} = \frac{B}{r}$$

unde:

V_{APIMOB} - valoarea actualizată a proprietății imobiliare, RON;

B - profitul net anual obținut prin închirierea proprietății imobiliare, RON;

r - rata de actualizare (cu sens de rată de oportunitate sau rată de revenire minim acceptată de către un investitor rațional).

Profitul net anual (B) se determină luând în considerație tariful lunar de închiriere (t_i), coeficientul de neuniformitate a veniturilor (k_{neuV}), cheltuielile anuale de întreținere ale proprietății imobiliare (C_{inpi}) și rata impozitului pe profit (r_{impPr}), adică

$$B = (12 \cdot t_i \cdot k_{neuV} - C_{inpi}) \cdot (1 - r_{impPr})$$

Rata de actualizare r se determină ca medie aritmetică a ratelor de capitalizare ale proprietăților imobiliare comparabile.

21. IPOTEZE RESTRICTIVE ȘI CONDIȚII LIMITATIVE

În Raportul de Evaluare, analizele, opiniile și concluziile prezentate reflectă puncte de vedere personale ale evaluatorului, fundamentate pe ipotezele particulare considerate, în condițiile

limitative specifice obiectului evaluării și situației acestuia, nefiind influențate de nici un factor generator de obligații materiale sau morale.

Evaluatorul își asumă întreaga responsabilitate pentru opiniile, concluziile și rezultatele prezentate în Raportul de Evaluare.

Informațiile care au stat la baza evaluării au fost obținute de la surse pe care evaluatorul le consideră credibile (în privința corectitudinii informațiilor primite, evaluatorul nu își asumă nici o responsabilitate).

Evaluatorul a luat în considerație toți factorii care influențează valoarea proprietății imobiliare evaluate, fără nici o omisiune deliberată.

Evaluatorul nu este responsabil de omiterea, de către utilizatorul desemnat al Raportului de Evaluare, a unor date sau informații care ar putea afecta valoarea estimată a proprietății imobiliare evaluate.

În Raportul de Evaluare s-a presupus că proprietatea imobiliară evaluată este conformă cu toate reglementările și restricțiile urbanistice (eventualele neconcordanțe sunt expuse, descrise și luate în considerație în raport).

Evaluatorul a inspectat zonele accesibile ale proprietății imobiliare evaluate, dar nu poate garanta asupra existenței/lipsei unor vicii ascunse.

Evaluatorul nu a inspectat acele părți ale construcțiilor care erau acoperite, neexpuse sau inaccesibile, presupunând că acestea se află în stare bună. Nu trebuie considerat însă că Raportul de Evaluare validează integritatea structurii sau sistemului construcțiilor evaluate.

Societatea prestatoare și evaluatorul nu răspund pentru existența de vicii ascunse și factori de mediu în măsură să influențeze valoarea proprietății imobiliare evaluate și nu pot garanta asupra stării sale economice și tehnice.

Raportul de Evaluare nu va putea fi inclus, în întregime sau parțial, în documente, circulare sau în declarații, nici publicat sau menționat în alt fel, fără acordul scris și prealabil al societății prestatoare și evaluatorului, cu specificarea formei și a contextului în care ar urma să apară.

Raportul de Evaluare este confidențial și destinat doar scopului menționat. Societatea prestatoare și evaluatorul nu acceptă nici o responsabilitate dacă Raportul de Evaluare este folosit în alt scop.

Raportul de Evaluare nu este destinat asigurătorului proprietății imobiliare evaluate. Valoarea de piață estimată în Raportul de Evaluare nu are legătură cu valoare de asigurare a proprietății imobiliare evaluate.

Raportul de Evaluare nu este destinat utilizării în scopul stabilirii taxelor și impozitelor pe proprietate. Valoarea de piață estimată în Raportul de Evaluare nu are legătură cu valoarea de impozitare a proprietății imobiliare evaluate.

Societatea prestatoare, prin expertul său evaluator, nu este obligată să ofere, în continuare, consultanță, sau să depună mărturie în instanță referitor la proprietatea imobiliară evaluată.

Proprietatea imobiliară a fost evaluată pe baza premisei că posesia asupra sa este legală.

Situația juridică a proprietății imobiliare evaluate a fost analizată doar pe baza documentelor și informațiilor puse la dispoziția evaluatorului de către Primăria Orașului Petrila.

Suprafața utilă / construită luată în considerație la aplicarea metodelor de evaluare este conformă informațiilor puse la dispoziția evaluatorului de către utilizatorul desemnat al Raportului de Evaluare. Referitor la aceste suprafețe, evaluatorul nu a efectuat nici o investigație suplimentară.

Elementele de identificare ale proprietății imobiliare evaluate, caracteristicile cadastrale și specificațiile referitoare la drepturile de proprietate sunt conforme documentelor puse la dispoziția evaluatorului (referitor la acestea, evaluatorul nu a efectuat nici o investigație suplimentară).

Evaluatorul nu poate acorda garanții asupra surprinderii și utilizării, în aplicarea metodelor de evaluare, a tuturor aspectelor particulare ale pieței imobiliare locale și regionale. Evaluatorul nu a realizat o cercetare științifică sistematică a pieței imobiliare locale. În limita competențelor și informațiilor disponibile, evaluatorul a procedat la aplicarea metodelor de evaluare selectate.

La aplicarea metodelor de evaluare, previziunile, proiecțiile și estimările au la bază condițiile trecute și curente ale pieței imobiliare locale, caracteristicile curente ale cererii și ofertei imobiliare, cotația valutară la momentul evaluării, tendințele actuale ale pieței imobiliare locale. Toate acestea sunt, în esență, fundamentate pe principiul prudenței.

La aplicarea metodelor de evaluare a fost luată în considerație starea fizică a apartamentului (finisaje și instalații tehnico-edilitare) existentă la momentul evaluării.

Anexele sunt parte integrantă a Raportului de Evaluare.

Raportul de Evaluare este elaborat în concordanță cu Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR (ediția 2018).

În elaborarea Raportului de Evaluare, evaluatorul a respectat codul deontologic al profesiei sale.

Valoarea estimată a proprietății imobiliare evaluate nu include taxa pe valoarea adăugată.

Valoarea estimată a proprietății imobiliare evaluate nu include și valoarea terenului.

Valoarea estimată a proprietății imobiliare evaluate este valabilă la data întocmirii Raportului de Evaluare și într-un interval de timp limitat (în care nu intervin schimbări semnificative ale elementelor evaluării).

Valoarea estimată a proprietății imobiliare evaluate este conformă situației pieței imobiliare la momentul evaluării. Evoluțiile ulterioare imprevizibile ale pieței imobiliare pot conduce la invalidarea valorii estimate. O asemenea situație nu îi este însă imputabilă evaluatorului (în acest sens, evaluatorul nu își asumă nici o responsabilitate).

Valoarea estimată în Raportul de Evaluare se referă la întregul corp de proprietate, iar orice divizare sau distribuire a acestuia pe interese fracționate va conduce la invalidarea valorii estimate.

Evaluatorul a făcut precizări asupra funcționalității pieței imobiliare locale la momentul evaluării (considerând că aceasta nu este o piață perfect funcțională).

22. DECLARAȚIE DE CONFORMITATE

Ca autor al Raportului de Evaluare, declar că acesta a fost elaborat în concordanță cu prevederile Standardelor de Evaluare a Bunurilor (ANEVAR, ediția 2018) și în acord cu ipotezele restrictive și condițiile limitative precizate. Declar că nu există nici o relație particulară între mine și clientul / utilizatorul desemnat al Raportului de Evaluare și că nu am nici un interes prezent sau viitor legat de proprietatea imobiliară evaluată. Susțin că rezultatele evaluării nu sunt influențate de anumite solicitări ale clientului sau utilizatorului desemnat al Raportului de Evaluare, iar remunerarea evaluării nu este condiționată, în nici un fel, de acestea. În aceste condiții, subsemnatul, evaluator autorizat, expert evaluator proprietăți imobiliare, îmi asum responsabilitatea pentru informațiile și rezultatele prezentate în Raportul de Evaluare.

23. CERTIFICARE

Subsemnatul, evaluator autorizat, expert evaluator proprietăți imobiliare, certific, în cunoștință de cauză și cu bună credință, cele de mai jos.

-afirmațiile cuprinse în prezentul Raport de Evaluare sunt adevărate. Estimările realizate și concluziile prezentate au la bază informații considerate corecte, precum și concluziile propriei expertize a evaluatorului;

-analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt influențate doar de către ipotezele limitative și condițiile restrictive menționate în Raportul de Evaluare;

-în întregul său demers, evaluatorul a acționat în mod profesional, imparțial și nepărtinitor;

-evaluatorul nu are interese prezente sau viitoare referitoare la proprietatea imobiliară evaluată;

-evaluatorul nu are interese personale legate de clientul sau utilizatorul desemnat al Raportului de Evaluare;

-implicarea evaluatorului în prezenta acțiune de evaluare nu este condiționată de formularea unor solicitări referitoare la obținerea anumitor rezultate;

-în elaborarea Raportului de Evaluare, evaluatorul a respectat codul deontologic al profesiei sale, precum și prevederile Standardelor de Evaluare a Bunurilor (ANEVAR, ediția 2018);
-evaluatorul posedă cunoștințele și experiența necesare îndeplinirii misiunii de evaluare în mod competent.

24. RECONCILIAREA REZULTATELOR EVALUĂRII. OPINIA EVALUATORULUI

Pentru evaluarea proprietății imobiliare au fost aplicate două metode: metoda comparațiilor directe (abordarea prin piață), metoda capitalizării venitului generat de proprietate (prin închiriere) (abordarea prin venit).

Metoda comparațiilor directe reușește să introducă în ecuația valorii prețurile de ofertă ale unor proprietăți imobiliare similare (din perspectiva criteriilor de comparabilitate). Chiar dacă piața proprietăților imobiliare de natura spațiilor locative nu este o piață perfect funcțională la momentul evaluării, în opinia evaluatorului, rezultatul produs de metoda comparațiilor directe reușește să exprime valoarea proprietății imobiliare evaluate în situația de considerare a acesteia ca activ “integrat în sistem” (sistemul fiind zona Văii Jiului, cu caracteristicile sale economice și sociale).

Metoda capitalizării venitului generat de proprietate reușește să stabilească o legătură între efectele economice ale celor două alternative de utilizare a proprietății imobiliare (din perspectiva actualului proprietar): închirierea, respectiv vânzarea. Evaluatorul consideră rezultatul obținut prin aplicarea acestei metode un bun indicator de tipul “limită inferioară” a prețului în fundamentarea și susținerea unui eventual proces de negociere derulat în vederea încheierii unei tranzacții de vânzare-cumpărare.

Ca urmare a analizelor efectuate și rezultatelor obținute, în opinia evaluatorului, proprietatea imobiliară reprezentată de apartamentul situat în Orașul Petrila, strada Republicii, blocul 287, scara I, etajul 2, apartamentul 65, are o valoare de piață estimată de 2.300 RON (476 EUR).

Evaluatorul și-a însușit rezultatul obținut prin aplicarea metodei comparațiilor directe.

Valoarea de piață estimată nu include T.V.A.

**Evaluator autorizat, expert evaluator proprietăți imobiliare
Ing. Mangu Sorin-Iuliu**



ANEXE

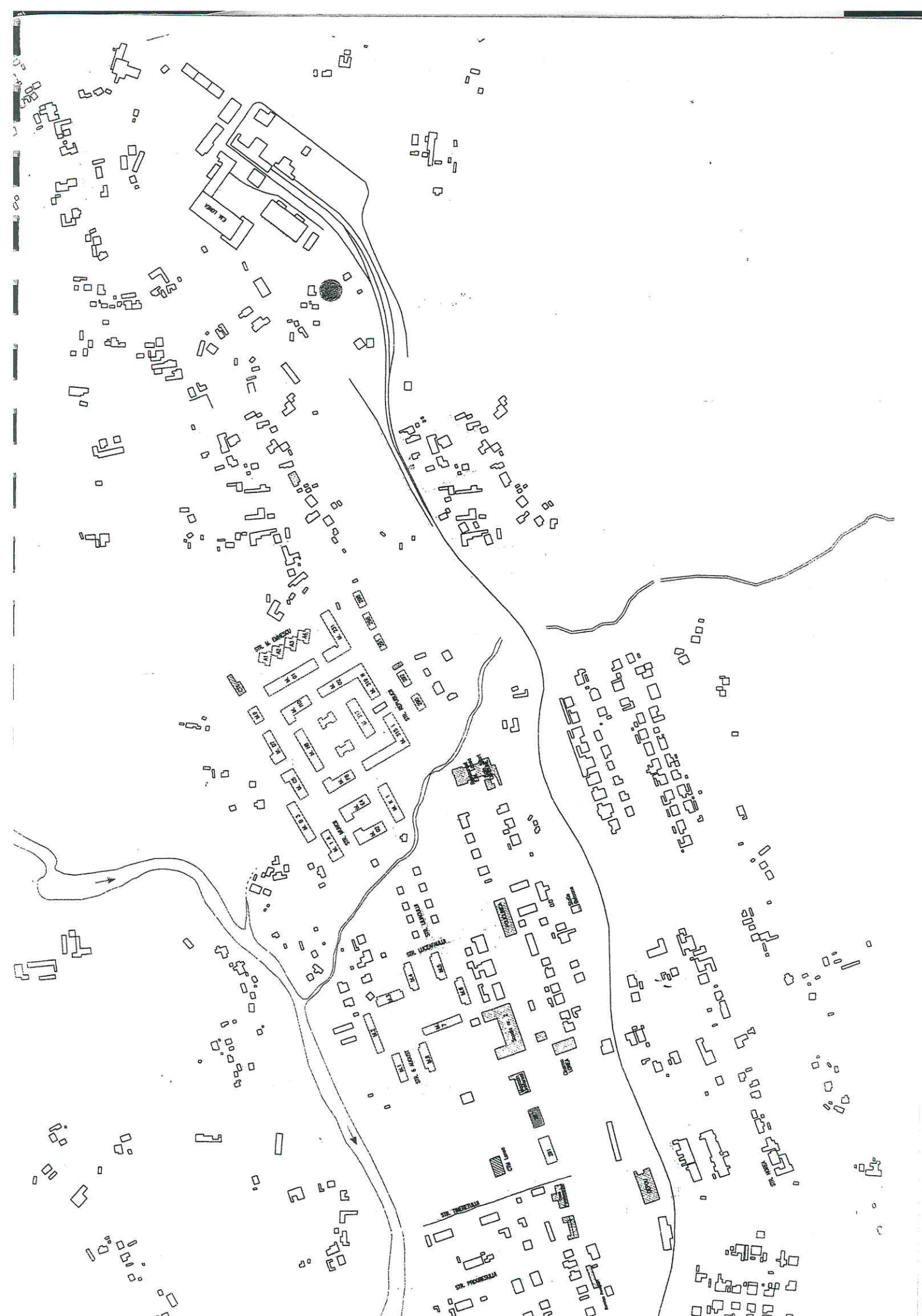
Anexa 1: Plan de amplasare în zonă

Anexa 2: Extras oferte de preț pe segmentul de piață corespunzător proprietății imobiliare evaluate

Anexa 3: Aplicarea metodei comparațiilor directe

Anexa 4: Aplicarea metodei capitalizării venitului generat de proprietate (prin închiriere)

Anexa 5: Fotografii care prezintă proprietatea imobiliară evaluată



Anexa 2

Extras oferte de preț pe segmentul de piață corespunzător proprietății imobiliare evaluate

Apartamente una cameră zona A

1 Mai, 22 Decembrie, 6 August, 8 Martie, Alexandru Sahia, Apeductului, Aurel Vlaicu, Aușelului, Barbu Ștefănescu Delavrancea, Bobârnei, București, Castanilor, Cărbunelui, Cimitirului, Cloșca, Cocoșului, Crișan, Decebal, Digului, Doinei, Florilor, George Enescu, Grădiștei, Horia, I.D. Sîrbu, Ion Creangă, Independenței, Înfrățirii, Libertății, Lucian Blaga, Măgura, Mihai Eminescu, Mihail Sadoveanu, Minei, Minerilor, Muncii, Nicolae Iorga, Nicolae Titulescu, Octavian Goga, Parcului, Petre Ispirescu, Prieteniei, Prislop, Privighetorilor, Prundului, Republicii, Roșia, Stadionului, Școlii, Șoimilor, Traian Vuia, Tudor Vladimirescu, Vulturului.

10.000 - 50.000 RON

Apartamente una cameră zona B

1 Iunie, Arenei, Avram Iancu, Bicăz, Ciocârliei, Crinului, Dacilor, George Coșbuc, Griviței, Izvorului, Jiului, Liliacului, Luceafărului, Nicolae Bălcescu, Pieței, Primăverii, Progresului, Rândunicii, Sarmisegetuza, Scânteii, Tineretului, Trandafirilor, Voievodului

7.500 - 20.000 RON

Apartamente una cameră zona C

Colonia Cimpa, Parângului.

4.000 - 10.000 RON

Anexa 3

Aplicarea metodei comparațiilor directe

Tabelul 3.1
Estimarea valorii proprietății imobiliare

Specificații	Proprietatea evaluată	Comparabilă A	Comparabilă B	Comparabilă C
Preț de vânzare - ofertă (RON)		28.520	41.090	48.340
Corecție preț de vânzare		15%	15%	15%
Preț de vânzare corectat - RON		24.242	34.927	41.089
Dreptul de proprietate transmis	Delin	deplin	deplin	deplin
Corecție		0	0	0
Preț corectat		24.242	34.927	41.089
Condiții de finanțare	Numerar	numerar	numerar	numerar
Corecție		0	0	0
Preț corectat		24.242	34.927	41.089
Condiții de vânzare	Independent	independent	independent	independent
Corecție		0	0	0
Preț corectat		24.242	34.927	41.089
Cheltuieli necesare imediat după cumpărare	Conform descrierii	nu (-20%)	nu (-20%)	nu (-20%)
Corecție		-4.848	-6.985	-8.218
Preț corectat		19.394	27.942	32.871
Condiții de piață	24.07.2020	similare	similare	similare
Corecție		0	0	0
Preț corectat		19.394	27.942	32.871
Suprafață utilă	23,65 mp	36,00 mp	26,00 mp	27,00 mp
Corecție		-6.653	-2.526	-4.078
Preț corectat		12.741	25.416	28.793
Amplasament zonal	Conform descrierii	similar	superior (-10%)	superior (-20%)
Corecție		0	-2.542	-5.759
Preț corectat		12.741	22.874	23.034
Caracteristici grup de locuințe	Conform descrierii	superioare (-15%)	superioare (-20%)	superioare (-20%)
Corecție		-1.911	-4.575	-4.607
Preț corectat		10.830	18.299	18.427
Amplasament în cadrul grupului de locuințe	Conform descrierii	inferior (+20%)	inferior (+5%)	inferior (+20%)
Corecție		+2.166	+915	+3.685
Preț corectat		12.996	19.214	22.112
Finisaje	Conform descrierii	superioare (-65%)	superioare (-75%)	superioare (-75%)
Corecție		-8.447	-14.411	-16.584
Preț corectat		4.549	4.803	5.528
Utilități	Conform descrierii	superioare (-50%)	superioare (-50%)	superioare (-50%)
Corecție		-2.275	-2.401	-2.764
Preț corectat		2.274	2.402	2.764
Componente non-imobiliare	Conform descrierii	nu	da (-10%)	da (-25%)
Corecție		0	-240	-691
Preț corectat		2.274	2.162	2.073
Corecție totală brută		-26.246	-38.928	-46.267
Procent din prețul de vânzare (%)		-92,03%	-94,74%	-95,71%
Număr de corecții		6	8	8
Valoare estimată, RON		2.300	-	-

Tabelul 3.2
Proprietăți imobiliare comparabile

Criteriul de comparație	Comparabilă A (www.olx.ro: IDdNoSX. html#04849b44b9)	Comparabilă B (www.olx.ro: IDcLIQA. html#04849b44b9)	Comparabilă C (www.olx.ro: IDdyp13. html#04849b44b9)
-------------------------	--	--	--

Dreptul de proprietate transmis	Deplin	Deplin	Deplin
Condiții de finanțare	Numerar	Numerar	Numerar
Condiții de vânzare	Independent	Independent	Independent
Cheltuieli necesare imediat după cumpărare	Nu	Nu	Nu
Condiții de piață	Ofertă curentă	Ofertă curentă	Ofertă curentă
Suprafață utilă	36,00 mp	26,00 mp	27,00 mp
Amplasament zonal	Zona A (strada Prundului)	Zona A (strada Alexandru Sahia)	Zona A (strada Tudor Vladimirescu)
Caracteristici grup de locuințe	P+1E	P+4E	P+4E
Amplasament în cadrul grupului de locuințe	p/1	3/4	p/4
Finisaje	Inferioare (ferestre din profil lemn + geam obișnuit; parchet lemn; ușă acces lemn)	Superioare (ferestre din profil PVC + geam termoizolant; parchet laminat; gresie; faianță; uși interioare înlocuite; ușă acces metalică)	Superioare (ferestre din profil PVC + geam termoizolant; gresie; faianță; parchet laminat; ușă acces metalică)
Utilități	Instalații electrice, sanitare, gaze naturale, încălzire (sobă cu combustibil solid)	Instalații electrice, sanitare, gaze naturale	Instalații electrice, sanitare, gaze naturale
Componente non-imobiliare	Nu există	Există (parțial utilată)	Există (mobilată și utilată)

Tabelul 3.3
Corectarea prețurilor de ofertă ale proprietăților imobiliare comparabile

Specificații	Comparabilă A	Comparabilă B	Comparabilă C
Preț de vânzare - ofertă (RON)	28.520	41.090	48.340
Corecție preț de vânzare	15%	15%	15%
Preț de vânzare corectat - RON	24.242	34.927	41.089

Observație: corecțiile prețurilor de vânzare sunt conforme cu tendințele observate pe piața imobiliară locală, marjele de negociere și durata de expunere la vânzare a proprietăților imobiliare comparabile

Tabelul 3.4
Explicarea corecțiilor

Criteriul de comparație	Explicații
Drepturi de proprietate transmise	Nu s-au aplicat corecții, pentru fiecare dintre proprietățile imobiliare comparabile drepturile de proprietate transmise fiind depline.
Condiții de finanțare	Nu s-au aplicat corecții, pentru fiecare dintre proprietățile imobiliare comparabile considerându-se că în cazul unei tranzacții plata s-ar face integral în numerar.
Condiții de vânzare	Nu s-au aplicat corecții, pentru fiecare dintre proprietățile imobiliare comparabile considerându-se că nu există condiții speciale de vânzare.
Cheltuieli necesare imediat după cumpărare	Corecțiile aplicate (+/- 0 - 20%) sunt conforme variațiilor de cotații de valoare recunoscute de piață ca urmare a diferențelor între cheltuielile necesare imediat după cumpărare caracteristice proprietății imobiliare evaluate, respectiv proprietăților imobiliare comparabile.
Condiții de piață	Nu s-au aplicat corecții, ofertele de proprietăți imobiliare comparabile fiind corespunzătoare condițiilor curente ale pieței.
Suprafață utilă	Corecțiile aplicate sunt conforme raportului dintre suprafața utilă a proprietății imobiliare evaluate și suprafața utilă a fiecăreia dintre proprietățile imobiliare comparabile.
Amplasament zonal	Corecțiile aplicate (+/- 0 - 20%) sunt conforme variațiilor de cotații de valoare recunoscute de piață ca urmare a diferențelor între amplasarea

	zonală a proprietății imobiliare evaluate și amplasarea zonală a proprietăților imobiliare comparabile (zone diferite ale Orașului Petrila).
Caracteristici grup de locuințe	Corecțiile aplicate (+/- 15 - 20%) sunt conforme variațiilor de cotații de valoare recunoscute de piață ca urmare a diferențelor între caracteristicile grupurilor de locuințe în care sunt amplasate proprietatea imobiliară evaluată și proprietățile imobiliare comparabile.
Amplasament în cadrul grupului de locuințe	Corecțiile aplicate (+/- 5 - 20%) sunt conforme variațiilor de cotații de valoare recunoscute de piață ca urmare a amplasării proprietății imobiliare evaluate și proprietăților imobiliare comparabile la etaje diferite în cadrul blocurilor de locuințe.
Finisaje	Corecțiile aplicate (+/- 65 - 75%) sunt conforme variațiilor de cotații de valoare recunoscute de piață ca urmare a diferențelor între categoriile de finisaje ale proprietății imobiliare evaluate și cele ale proprietăților imobiliare comparabile.
Utilități	Corecțiile aplicate (+/- 0 - 50%) sunt conforme variațiilor de cotații de valoare recunoscute de piață ca urmare a diferențelor între utilitățile tehnico-edilitare ale proprietății imobiliare evaluate și cele ale proprietăților imobiliare comparabile.
Componente non-imobiliare	Corecțiile aplicate (+/- 0 - 25%) sunt conforme variațiilor de cotații de valoare recunoscute de piață ca urmare a diferențelor între componentele non-imobiliare ale proprietății imobiliare evaluate și cele ale proprietăților imobiliare comparabile.

4 469 147 anunturi din apropierea ta

Petrila, judet Hunedoara

Cauta acum

INAPOI Anunturi Petrila • Imobiliare Petrila • Apartamente - Garsoniere de vanzare Petrila • 1 camera Petrila

URMATORUL ANUNT



Contul meu

Adauga anunt nou



Vanzator



Iul

Pe site din mar 2017

Anunturile utilizatorului

Trimite mesaj

Loc de intalnire



Petrila, judet Hunedoara



< > 01 07

Fotografie mare

Garsoniera strada Prundului



5 900 € Negociabil

PROMOVEAZA ANUNTUL

ACTUALIZEAZA ANUNTUL

Oferit de: Proprietar

Suprafata utila: 36 m²

Etaj: Parter

(P) Vodafone: Castiga ca prin magie

Descriere

Garsoniera strada Prundului 4/10, fără îmbunătățiri, fără datorii, gaz 1 foc.

☐ Adaugat de pe telefon La 15:25, 27 iunie 2020

Vizualizari: 1243

Numar anunt: 203866103

[Imi place](#) [Distribuie](#)

RAPORTEAZA

Pentru siguranta si buna ta dispozitie

- ① Oricat de buna e oferta, nu da curs cererilor de transfer bancar. Alege plata ramburs sau intalneste-te cu vanzatorul.

Vrei sa afli si alte sfaturi de la noi? Descopera-le aici.

**lul**

Pe site din mar 2017

Mesajul tau

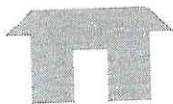


Nu sunt robot

reCAPTCHA
Confidentialitate - Termeni

Adauga fisier

Trimite



imopont.ro - o noua sursa de informatii imobiliare. Ocaziile nu asteapta, licateaza acum!

[Anunt](#)

97 apartamente noi in Deva - Primavera Residence Deva

www.primaveradeva.ro/ ▼

Apartamente noi, de calitate in Deva.

[Anunt](#)[Ajutor si contact](#)[Cautari frecvente](#)[Conditii de utilizare](#)[Politica de confidentialitate](#)[Setari Cookies](#)[Harta site](#)[Harta judetelor](#)[Carriere in OLX](#)[ANPC](#)[Parteneri ▼](#)[Aplicatii mobile](#)[Cum functioneaza](#)[OLX pentru afacerea ta](#)[Livrare cu verificare](#)[Promovarea anunturilor](#)[Blog OLX](#)[Sfaturi de siguranta](#)[How to OLX](#)[Publicitate pe OLX](#)[Bun de angajat](#)[Incotro in RO](#)[Urmareste-ne pe](#)[Descarca aplicatia pentru telefon din](#)

4 469 147 anunturi din apropierea ta

Petrila, judet Hunedoara

Cauta acum

[< INAPOI](#) [Anunturi Petrila](#) • [Imobiliare Petrila](#) • [Apartamente - Garsoniere de vanzare Petrila](#) • [1 camera Petrila](#)

URMATORUL ANUNT >



< > 01 05

Fotografie mare

Vanzator

Valy

Pe site din feb 2018



Contul meu

A

Adauga anunt nou

Trimite mesaj

Suna vanzatorul

Loc de intalnire

Petrila, judet
Hunedoara

Vând garsoniera.

**8 500 €**

PROMOVEAZA ANUNTUL

ACTUALIZEAZA ANUNTUL

Ofert de: Proprietar

Etaj: 3

(P) Vodafone: Castiga ca prin magie

Descriere

Anunt adaugat prin aplicatia gratuita OLX.ro,
disponibila pentru Android, iOS

☐ Adaugat de pe telefon La 12:02, 25 iulie 2020 Vizualizari: 8184 Numar anunt: 188601432
[Îmi place 0](#) [Distribuie](#)

[RAPORTEAZA](#)

Pentru siguranta si buna ta dispozitie

❶ Oricat de buna e oferta, nu da curs cererilor de transfer bancar. Alege plata ramburs sau intalneste-te cu vanzatorul.

Vrei sa afli si alte sfaturi de la noi? Descopera-le aici.

Valy
Pe site din feb 2018

 **07xx xxx xxx**

[Arata telefon](#)

Mesajul tau

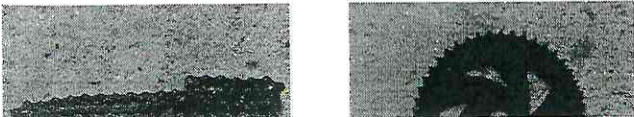
☐ Nu sunt robot

reCAPTCHA
Confidentialitate - Termeni

 Adauga fisier

[Trimite](#)

Anunturile utilizatorului Valy



Vând lanț bmx nou.

Vând angrenaj bmx

Petrița Azi 12:02

60 lei



Petrița Azi 12:02

55 lei

**97 apartamente** noi in Deva - Primavera Residence Deva - primaveradeva.rowww.primaveradeva.ro/ ▼

Apartamente noi, de calitate in Deva.

Anunt

**Licitatii imobiliare - Garsoniera de vanzare**www.imopont.ro/ ▼

Imopont.ro - o noua sursa de informatii imobiliare. Ocaziile nu asteapta, liciteaza acum!

Anunt

Ajutor si contact

Cautari frecvente

Conditii de utilizare

Politica de confidentialitate

Setari Cookies

Harta site

Harta judetelor

Carriere in OLX

ANPC

Parteneri ▼

Aplicatii mobile

Cum functioneaza

OLX pentru afacerea ta

Livrare cu verificare

Promovarea anunturilor

Blog OLX

Sfaturi de siguranta

How to OLX

Publicitate pe OLX

Bun de angajat

Incotro in RO

Urmareste-ne pe

Descarca aplicatia pentru telefon din

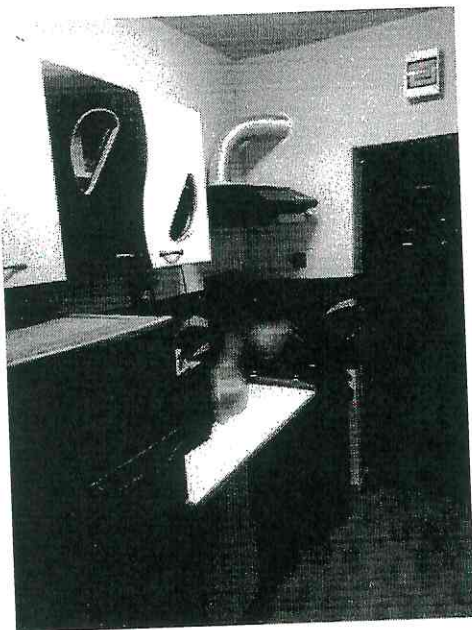
4 469 147 anunturi din apropierea ta

Petrila, judet Hunedoara

Adauga anunt nou

URMATORUL ANUNT >

< INAPOI Anunturi Petrila • Imobiliare Petrila • Apartamente - Garsoniere de vanzare Petrila • 1 camera Petrila



Vanzator

Eva

Pe site din apr 2020

Anunturile utilizatorului

Trimite mesaj

Suna vanzatorul

Loc de intalnire

Petrila, judet Hunedoara

Fotografie mare

Vand garsonieră în Petrila mobilată și
utilată

10 000 €

PROMOVEAZA ANUNTUL

ACTUALIZEAZA ANUNTUL

Ofert de: Proprietar

Compartimentare: Decomandat

Suprafata utila: 27 m²

An constructie: 1977 - 1990

Etaj: Parter

(P) Vodafone: Castiga ca prin magie

Anunt adaugat prin aplicatia gratuita OLX.ro,
disponibila pentru Android, iOS

Adaugat de pe telefon La 21:46, 23 iulie 2020

Vizualizari: 3229

Numar anunt: 200291685

Îmi place 0 Distribuie

RAPORTEAZA

Pentru siguranta si buna ta dispozitie

Oricat de buna e oferta, nu da curs cererilor de transfer bancar. Alege plata ramburs sau intalnesti-te cu vanzatorul.

Vrei sa afli si alte sfaturi de la noi? Descopera-le aici.

Eva

Pe site din apr 2020

07xx xxx xxx

Arata telefon

Mesajul tau

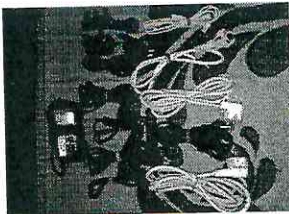
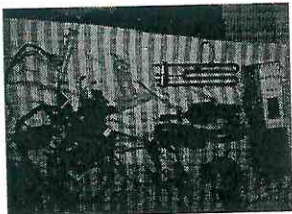
☐ Nu sunt robot

reCAPTCHA
Confidentialitate - Termeni

Adauga fisier

Trimite

Anunturile utilizatorului Eva



) lei



20 lei



10 lei



90 lei

[Toate anunțurile utilizatorului](#)**97 apartamente** noi in Deva - Primavera Residence Deva - primaveradeva.rowww.primaveradeva.ro/ ▼

Apartamente noi, de calitate in Deva.

[Anunț](#)**Apartament de lux** Lefkada - Camere de închiriat Lefkadawww.arokariabeachhouse.gr/ ▼

Un apartament de lux cu vedere la mare în Lefkada.

[Anunț](#)[Ajutor și contact](#)[Statistici frecvente](#)[Condiții de utilizare](#)[Politica de confidențialitate](#)[Declarații Cookies](#)[Ajutor site](#)[Ajutor județelor](#)[Ajutor în OLX](#)[OLX PC](#)[Ajutor tineri ▼](#)[Aplicații mobile](#)[Cum funcționează](#)[OLX pentru afacerea ta](#)[Livrare cu verificare](#)[Promovarea anunțurilor](#)[Blog OLX](#)[Sfaturi de siguranță](#)[How to OLX](#)[Publicitate pe OLX](#)[Bun de angajat](#)[Încotro în RO](#)[Urmărește-ne pe](#)[Descarcă aplicația pentru telefon din](#)

Anexa 4

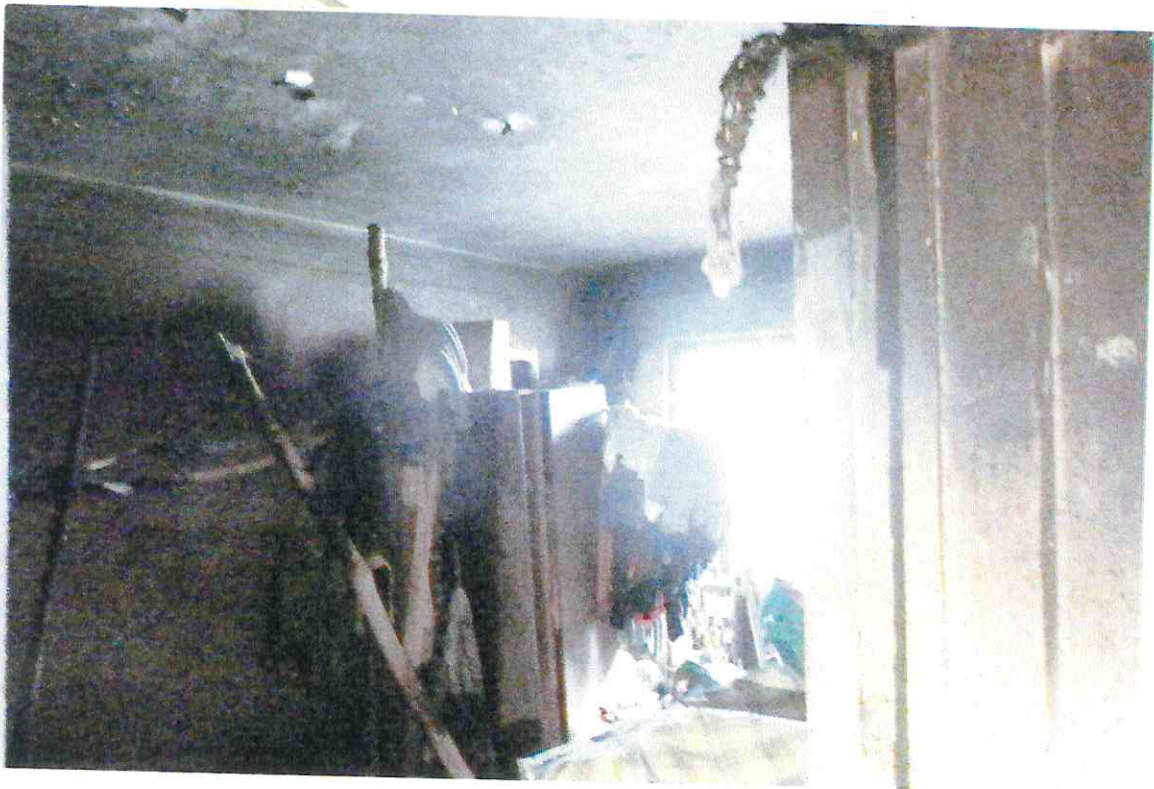
Aplicarea metodei capitalizării venitului generat de proprietate (prin închiriere)

Tabelul 4.1
Determinarea ratei de capitalizare

Specificații	Comparabilă A	Comparabilă B	Comparabilă C
Chirie lunară brută (RON)	250	350	400
Venit brut anual potențial (RON)	3.000	4.200	4.800
Grad de neocupare (15%)	450	630	720
Venit brut anual efectiv (RON)	2.550	3.570	4.080
Cheltuieli anuale generate de întreținerea proprietății			
Impozit pe proprietate (RON)	150	150	150
Asigurare obligatorie (RON)	150	150	150
Management și administrare (RON)	0	0	0
Utilități pentru spațiile comune (RON)	0	0	0
Curățenie spații comune (RON)	120	120	120
Întreținere și reparații (RON)	200	200	200
Altele (RON)	0	0	0
Total (RON)	620	620	620
Venit brut anual impozabil (RON)	1.930	2.950	3.460
Cheltuieli anuale generate de plata impozitului pe venit (cotă impozit pe venit 10%)	193	295	346
Venit net anual (RON)	1.737	2.655	3.114
Valoarea de piață estimată a proprietății imobiliare (RON)	28.520	41.090	48.340
Rata de capitalizare (%)	6,09	6,46	6,44
Rata de capitalizare medie (%)		6,33	
Rata de capitalizare adoptată (%)		6,35	

Tabelul 4.2
Estimarea valorii proprietății imobiliare

Specificații	Valori
Chirie lunară brută	75 RON
Venit brut anual potențial	900 RON
Grad de neocupare	20%
Venit brut anual efectiv	720 RON
Cheltuieli anuale generate de întreținerea proprietății	
Impozit pe proprietate	150 RON
Asigurare obligatorie	150 RON
Management și administrare	0
Utilități pentru spațiile comune	0
Curățenie spații comune	120 RON
Întreținere și reparații	200 RON
Altele	0
Total	620 RON
Venit brut anual impozabil	100 RON
Cheltuieli anuale generate de plata impozitului pe venit (cotă impozit pe venit 10%)	10 RON
Venit net anual	90 RON
Rata de capitalizare	6,35%
Valoare estimată	1.417 RON
Valoare estimată	1.400 RON





**DOCUMENTAȚIE DE ATRIBUIRE PENTRU VÂNZAREA PRIN LICITAȚIE PUBLICĂ
A IMOBILULUI UNITATE INDIVIDUALĂ, SITUATĂ PE STRADA REPUBLICII, BL.
287, SC. 1, ET. 2, AP. 65, IDENTIFICAT IN CARTEA FUNCARA NR. 60570-C1-U34
PETRILA, JUDETUL HUNEDOARA**

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Cristian-Vasile Oros



**Contrasemnează
Secretar General,
Adriana Elena Dăian**



FIȘA DE DATE

I. INFORMATII GENERALE

I.1) DENUMIRE SI ADRESĂ

Denumire oficială: Orasul Petrila		
Adresă: str. Republicii, nr. 196, localitatea Petrila, judetul Hunedoara		
Localitate: Petrila	Cod poștal: 335800	Țara: Romania
Telefon: 0254/550977 fax 0254/550760;		
E-mail: primaria.petrila2008@yahoo.com		
Adresa web: www.orasulpetrila.ro		

I.2) TIPUL AUTORITĂȚII CONTRACTANTE ȘI ACTIVITATEA PRINCIPALĂ (ACTIVITĂȚILE PRINCIPALE)

☐ Minister sau orice altă autoritate națională sau federală, inclusiv subdiviziunile regionale sau locale ale acestora ☐ Agenție/birou național sau federal ☐ Colectivitate teritorială ☐ Agenție/birou regional sau local ☐ Organism de drept public ☐ Instituție/agenție europeană sau organizație europeană ☒ Autoritate locală ☐ Altele (precizați):	☐ Servicii publice generale ☐ Apărare ☐ Ordine și siguranță publică ☐ Mediu ☐ Afaceri economice și financiare ☐ Sănătate ☐ Construcții și amenajări teritoriale ☐ Protecție socială ☐ Recreere, cultură și religie ☐ Educație ☒ Altele (precizați): servicii generale ale administrației publice
Autoritatea contractantă acționează în numele altor autorități contractante nu X	

Data limita de primire a solicitărilor de clarificări privind documentația de atribuire – cu 7 zile înainte de data limita de depunere a documentelor și înscriere la licitație. - Ora limită : 9.00

Adresa: Primaria orasului Petrila- Biroul Patrimoniul Domeniului Public si Cadastru, camera 2

Data limita de transmitere a răspunsului la clarificări : cu 5 zile înainte de data limita de depunere a documentelor și înscriere la licitație -Ora limită: 15.00

II. ORGANIZAREA ȘI DESFĂȘURAREA PROCEDURII DE VANZARE

1 . Informatii generale privind procedura

1.1 Denumirea bunului proprietate privată a U.A.T. Petrila care se va vinde :

Imobil unitate individuală, identificat în CF nr. 60570-C1-U34 Petrila, situat în strada Republicii, bl. 287, sc. 1, et. 2, ap. 65, oraș Petrila, jud. Hunedoara.

1.2. Pret de pornire la licitație: **2.461,25 lei**

1.3. Taxe. Ofertantul va achita următoarele taxe:

- Contravaloarea documentației de atribuire: **10 lei**
- Garanția de participare la licitație este de 10% din valoarea minimă de pornire la licitație, adică **246 lei**

1.4. Natura și cuantumul garanției de participare

Pentru a participa la licitație, persoanele fizice și persoanele juridice vor putea achita garanția de participare la licitație, după cum urmează:

- prin ordin de plată depus în contul nr. RO47TREZ36821390201XXXXX deschis la Trezoreria Petrosani,
- prin lichidități la casieria Primăriei orașului Petrila

- prin fila CEC vizata in banca
- prin scrisoare de garantie bancara .

Garanția de participare la licitație se restituie ofertanților necâștigători, la cererea acestora, în termen de maxim 15 zile, de la data semnării contractului de vânzare cumpărare.

Garanția de participare la licitație se pierde în următoarele situații:

- a) în cazul retragerii ofertei de către ofertant, după ora stabilită pentru licitație;
- b) în cazul ofertantului câștigător care nu se prezintă în termenul stabilit la semnarea contractului de vânzare-cumpărare;
- c) în cazul respingerii ofertei aflate sub prețul minim de pornire al licitației;
- d) în cazul excluderii de la licitație pe motive de fraudă.

2. PROCEDURA

2.1 Licitație publică deschisă, conform modului de desfășurare descris în Caietul de sarcini.

2.2 Cadrul legislativ de referință: OUG 57/52019 privind Codul Administrativ, Codul civil.

2.3 Instrucțiuni privind organizarea și desfășurarea licitației

- (1) Data organizării licitației se va face publică prin anunț cu cel puțin 20 de zile calendaristice înainte de data stabilită pentru depunerea ofertelor, în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, într-un cotidian local, unul național, pe site-ul instituției .
- (2) Anunțul de licitație se întocmește după aprobarea documentației de atribuire de către autoritatea contractantă și trebuie să cuprindă cel puțin următoarele elemente:
 - a) informații generale privind autoritatea contractantă, precum: denumirea, codul de identificare fiscală, adresa, datele de contact, persoana de contact;
 - b) informații generale privind obiectul procedurii de licitație publică, în special descrierea și identificarea bunului care urmează să fie supus licitației;
 - c) informații privind documentația de atribuire: modalitatea sau modalitățile prin care persoanele interesate pot intra în posesia unui exemplar al documentației de atribuire; denumirea și datele de contact ale serviciului/compartimentului din cadrul autorității contractante de la care se poate obține un exemplar din documentația de atribuire; costul și condițiile de plată pentru obținerea documentației, dacă este cazul; data-limită pentru solicitarea clarificărilor;
 - d) informații privind ofertele: data-limită de depunere a ofertelor, adresa la care trebuie depuse ofertele, numărul de exemplare în care trebuie depusă fiecare ofertă;
 - e) data și locul la care se va desfășura ședința publică de deschidere a ofertelor;
 - f) instanța competentă în soluționarea eventualelor litigii și termenele pentru sesizarea instanței;
 - g) data transmiterii anunțului de licitație către instituțiile abilitate, în vederea publicării.
- (3) Autoritatea contractantă are obligația să asigure obținerea documentației de atribuire de către persoana interesată, care înaintează o solicitare în acest sens, într-o perioadă care nu trebuie să depășească 4 zile lucrătoare de la primirea unei solicitări din partea acesteia.
- (4) Persoana interesată are obligația de a depune diligentele necesare, astfel încât respectarea de către autoritatea contractantă a perioadei prevăzute la alin. (3) să nu conducă la situația în care documentația de atribuire să fie pusă la dispoziția sa cu mai puțin de 5 zile lucrătoare înainte de data-limită pentru depunerea ofertelor.
- (5) Persoana interesată are dreptul de a solicita clarificări privind documentația de atribuire.
- (6) Autoritatea contractantă are obligația de a răspunde în mod clar, complet și fără ambiguități, la orice clarificare solicitată, într-o perioadă care nu trebuie să depășească 5 zile lucrătoare de la primirea unei astfel de solicitări.
- (7) Autoritatea contractantă are obligația de a transmite răspunsurile însoțite de întrebările aferente către toate persoanele interesate care au obținut documentația de atribuire, luând măsuri pentru a nu dezvalui identitatea celui care a solicitat clarificările respective.

- (8) Fără a aduce atingere prevederilor alin. (6), autoritatea contractantă are obligația de a transmite răspunsul la orice clarificare cu cel puțin 5 zile lucrătoare înainte de data-limită pentru depunerea ofertelor.
- (9) În cazul în care solicitarea de clarificare nu a fost transmisă în timp util, punând astfel autoritatea contractantă în imposibilitatea de a respecta termenul prevăzut la alin. (8), acesta din urmă are totuși obligația de a răspunde la solicitarea de clarificare în măsura în care perioada necesară pentru elaborarea și transmiterea răspunsului face posibilă primirea acestuia de către persoanele interesate înainte de data-limită de depunere a ofertelor.
- (10) Licitația se va desfășura conform procedurii prezentate mai jos:

- a) Autoritatea contractantă are obligația de a stabili oferta câștigătoare pe baza criteriilor de atribuire precizate în documentația de atribuire.
- pe parcursul aplicării procedurii de atribuire, autoritatea contractantă are dreptul de a solicita clarificări și după caz, completări ale documentelor prezentate de ofertanți pentru demonstrarea conformității ofertei cu cerințele solicitate.
 - solicitarea de clarificări este propusă de către comisia de evaluare și se transmite de către autoritatea contractantă în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea propunerii comisiei de evaluare.
 - ofertanții trebuie să răspundă la solicitarea autorității contractante în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea acesteia.
 - autoritatea contractantă nu are dreptul ca prin clarificările ori completările solicitate să determine apariția unui avantaj în favoarea unui ofertant.
- b) Plicurile sigilate sunt predate comisiei de evaluare în ziua fixată pentru deschiderea lor, în anunțul de licitație, zi în care sunt deschise plicurile exterioare în ședință publică.
- c) Pentru continuarea desfășurării procedurii de licitație este necesar ca după deschiderea plicurilor exterioare cel puțin **două oferte să fie valabile**, în caz contrar, se anulează procedura de licitație și se organizează una nouă.
- d) După analiza conținutului plicului exterior, secretarul comisiei de evaluare întocmește procesul-verbal în care se va preciza rezultatul analizei.
- e) Deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea procesului-verbal prevăzut la alin.(d) de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanți.
- f) Sunt considerate oferte valabile, ofertele care îndeplinesc **condițiile de valabilitate** prevăzute în caietul de sarcini.
- g) În urma analizării ofertelor de către comisia de evaluare, pe baza condițiilor de valabilitate, secretarul acesteia întocmește un proces-verbal în care menționează ofertele valabile, ofertele care nu îndeplinesc condițiile de valabilitate și motivele excluderii acestora din urmă de la procedura de licitație. Procesul-verbal se semnează de către toți membrii comisiei de evaluare.
- h) În baza procesului-verbal care îndeplinește condițiile prevăzute la lit.(g), comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite autorității contractante.
- i) În termen de 3 zile lucrătoare de la primirea raportului comisiei de evaluare, autoritatea contractantă informează, în scris, cu confirmare de primire, ofertanții ale căror oferte au fost excluse, indicând motivele excluderii.
- j) Raportul prevăzut la lit. (h) se depune la dosarul licitației.
- k) Comisia de evaluare stabilește punctajul fiecărei oferte valabile, ținând seama de criteriile de atribuire și anume:

- Cel mai mare nivel al ofertei
- Capacitatea economico-financiară a ofertanților
- Protecția mediului înconjurător
- Condiții specifice impuse de natura bunului vândut / cumpărat

Ponderea fiecărui criteriu este:

- Cel mai mare nivel al ofertei (oferta financiara) - **40%**
- Capacitatea economico-financiară a ofertanților (declarația pe proprie răspundere din care reiese că ofertantul achită integral imobilul unitate individuală oferită

/declaratia pe proprie raspundere din care reiasa ca ofertantul achita in rate imobilulunitate individuala ofertat) pentru valoarea declarata. - 35%

- Protecția mediului înconjurător (dovada ca a achitat taxa de salubritate pentru persoane juridice /fizice) – 15%

- Condiții specifice impuse de natura bunului vandut (Declaratia pe propria raspundere a persoanei juridice-administrator / persoanei fizice, din care sa rezulte ca in ultimii 5 ani nu a fost condamnat, printr-o hotarare ramasa definitiva a unei instante judecatoresti pentru coruptie, pentru fraudă / spalare de bani). – 10%

Autoritatea contractanta tine seama de toate criteriile prevazute in documentatia de atribuire, potrivit ponderilor prevazute la lit.k), algoritmul de calcul pentru fiecare criteriu se regaseste mentionat in caietul de sarcini.

l) In cazul in care exista punctaje egale intre ofertantii clasati pe primul loc, departajarea acestora se va face in functie de punctajul obtinut pentru criteriul de atribuire care are ponderea cea mai mare, iar in cazul egalitatii in continuare, departajarea se va face in functie de punctajul obtinut pentru criteriul care are ponderea cea mai mare dupa acesta.

m)Pe baza evaluării ofertelor, secretarul comisiei de evaluare întocmește procesul-verbal care trebuie semnat de toți membrii comisiei.

n) Pretul minim de pornire al licitației pentru vanzarea imobilului unitate individuala este de 2.461,25 lei fara TVA.

o) Depunerea cererii de participare la licitație și a documentelor solicitate are ca efect acceptarea necondiționată a prețului de pornire la licitație.

p) Refuzul de a semna procesul verbal de licitație de către unul dintre ofertanți nu afectează valabilitatea acestuia. In cadrul procesului verbal este consemnat refuzul semnării, precum și orice altă observație.

q) In urma desfășurării licitației se întocmește procesul verbal de adjudecare.

r) Autoritatea contractanta are dreptul de a anula licitația în următoarele situații:

- nu au fost depuse minim 2 oferte valabile;
- au fost prezentate numai oferte necorespunzătoare, respectiv care:
 - au fost depuse după data limită de depunere a ofertelor;
 - nu au fost elaborate și prezentate în concordanță cu cerințele din

documentația de atribuire

s) Garanția de participare va fi restituită ofertanților care nu au câștigat licitația, prin solicitare scrisa.

t) În cazul în care, in cadrul celei de-a doua proceduri de licitatie publica nu se depune nicio oferta valabila, autoritatea contractanta anuleaza procedura de licitatie.

u) Pentru cea de-a doua licitatie va fi pastrata documentatia de atribuire aprobata pentru prima licitatie.

v) Cea de-a doua licitatie se organizeaza in conditiile prevazute la pct. 3 din caietul de sarcini.

2.4 Modul de obținere a documentației de atribuire

Documentația de atribuire se va obține de la Primăria orasului Petrila, str. Republicii nr.196, Biroul Patrimoniul Domeniului Public si Cadastru, camera nr.2.

2.5 Posibilitatea retragerii ofertelor

Orice ofertant are dreptul de a-și retrage oferta numai până la ora stabilită de începere a licitației și numai printr-o solicitare scrisă în acest sens.

Ofertantul nu are dreptul de a-și retrage oferta după data limită stabilită, sub sancțiunea excluderii acestuia de la procedura de licitație și pierderea garanției de participare.

2.6. Deschiderea ofertelor

Ofertele vor fi deschise la data de _____ ora _____ la sediul Primăriei orasului Petrila, str.Republicii, nr.196, cam.13.

Orice ofertant sau împuternicit al acestuia are dreptul de a participa la ședința de deschidere a ofertelor.

2.7 Dispoziții generale

Documentele ofertei trebuie să fie obligatoriu semnate și după caz, ștampilate.

Lipsa unui document din oferta determina excluderea ofertantului de la licitatie.

3 INSTRUCȚIUNI PRIVIND MODUL DE ELABORARE ȘI PREZENTARE A OFERTELOR

3.1 Limba de redactare a ofertei - Limba română

3.2 Perioada de valabilitate a ofertei - 90 de zile de la termenul limita de depunere a ofertei.

3.3 Modul de prezentare a ofertelor

a) Ofertele privind cumpararea imobilului unitate individuala, situat în strada Republicii, bl. 287, sc. 1, et. 2, ap. 65, identificat în CF nr. 60570-C1-U34 oraș Petrla, jud. Hunedoara se depune într-un singur exemplar, până cel târziu cu 2 ore, înainte de ora licitației.

b) Ofertele se depun la sediul autorității contractante sau la locul precizat în anunțul de licitație, în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care se înregistrează de autoritatea contractantă, în ordinea primirii lor, în registrul Oferte, precizându-se data și ora.

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

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

2) acte doveditoare privind calitățile și capacitățile ofertanților, conform solicitărilor autorității contractante;

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

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

e) Oferta va fi depusă într-un număr de exemplare stabilit de către autoritatea contractantă și prevăzut în anunțul de licitație. Fiecare exemplar al ofertei trebuie să fie semnat de către ofertant.

f) Fiecare participant poate depune doar o singură ofertă.

g) Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conținutului, pe toată perioada de valabilitate stabilită de autoritatea contractantă.

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

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

j) Oferta depusă la o altă adresă a autorității contractante decât cea stabilită sau după expirarea datei-limită pentru depunere se returnează nedeschisă.

k) Conținutul ofertelor trebuie să rămână confidențial până la data stabilită pentru deschiderea acestora, autoritatea contractantă urmând a lua cunoștință de conținutul respectivelor oferte numai după această dată.

CAIET DE SARCINI

Denumirea proprietarului: **PRIMĂRIA ORAȘULUI PETRILA;**

Adresa proprietarului: **Petrila, str. Republicii, nr.196, jud. Hunedoara;**

Cod fiscal: **4375097**

Telefon/Fax: **tel.0254/550977, fax. 0254/550760;**

Adresa web:**www.orasulpetrila.ro**

Adresa e-mail:**primaria.petrila2008@yahoo.com**

1. INFORMAȚII GENERALE PRIVIND OBIECTUL LICITAȚIEI

1.1 Obiectul licitației publice îl constituie vânzarea imobilului unitate individuală, identificat în CF nr. 60570-C1-U34 Petrila, situat în strada Republicii, bl. 287, sc. 1, et. 2, ap. 65, oraș Petrila, jud. Hunedoara, în suprafața de 27 mp, proprietatea privată a orașului Petrila.

1.2 Prețul de pornire la licitație este **2.461,25 lei.**

2. CONDIȚII DE VALABILITATE

2.1. La licitație pot participa persoane fizice, persoane juridice, române sau straine care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții :

- a) - a plătit toate taxele privind participarea la licitație, inclusiv garanția de participare;
- b) - a depus oferta sau cererea de participare la licitație, împreună cu toate documentele solicitate în documentația de atribuire, în termenele prevăzute în documentația de atribuire;
- c) - are îndeplinite la zi toate obligațiile exigibile de plată a impozitelor, a taxelor și a contribuțiilor către bugetul consolidat al statului și către bugetul local;
- d) - nu este în stare de insolvență, faliment sau lichidare.

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

2.3.Documentele solicitate :

2.3.1.Pentru persoane juridice :

- a) – copie de pe certificatul de înregistrare eliberat de Oficiul Registrului Comerțului, de pe actul constitutiv, inclusiv de pe toate actele adiționale relevante și de pe certificatul de înregistrare fiscală;
- b) – certificat fiscal din care să rezulte că nu are înregistrate datorii față de bugetul consolidat de stat, valabil la data deschiderii ofertelor – autenticată sau original;
- c) – certificat fiscal de la Serviciul Impozite și Taxe locale al orașului Petrila, din care să rezulte că nu are datorii față de bugetul local, valabil la data deschiderii ofertelor – autenticat sau original;
- d) – copie după actul de identitate al administratorului și un act prin care să facă dovada că este delegat pentru a participa la licitație (daca este cazul);
- e) – fișă de informații privind ofertantul și semnată de acesta, fără îngroșări, modificări sau ștersături – forma olografă original (anexa nr. 1 la caietul de sarcini);
- f) – declarație de participare a ofertantului semnată de acesta, fără îngroșări, modificări sau ștersături – (anexa nr. 2 la caietul de sarcini) – original;
- g) – declarație privind eligibilitatea – (anexa nr. 3 la caietul de sarcini) – original;
- h) – declarație privind inexistența stării de insolvență, faliment sau lichidare – (anexa nr. 4 la caietul de sarcini) -original;
- i) – formular de stabilire a valabilității ofertei semnat de acesta, fără îngroșări, modificări sau ștersături – forma olografă original (anexa nr. 5 la caietul de sarcini);
- j) – formularul de ofertă, original – în plicul interior (plic mic) (anexa nr. 6).
- k) - dovada plății serviciilor de salubritate, pentru anul în curs;
- l) – ultimul bilanț contabil înregistrat la Direcția generală a finanțelor publice din care să rezulte o activitate profitabilă, iar în cazul societăților care au mai puțin de 12 luni de activitate, ultima balanță de verificare contabilă întocmită înainte de data depunerii ofertei, din care să rezulte o activitate profitabilă;

- m) extras de cont/ scrisoare de bonitate bancara, in original, privind capacitatea financiara de a asigura buna executie a contractului, din care sa rezulte ca ofertantul are resurse necesare indeplinirii contractului;
- n) declaratia pe propria raspundere a persoanei juridice-administrator, din care sa rezulte ca in ultimii 5 ani nu a fost condamnat, printr-o hotarare ramasa definitiva a unei instante judecatoresti pentru coruptie, pentru fraudă / spalare de bani.
- o) declaratia pe proprie raspundere din care reiasa ca ofertantul achita integral imobilul unitate individuala ofertat /declaratia pe proprie raspundere din care reiasa ca ofertantul achita in rate imobilul unitate individuala ofertat .

2.3.2. Persoane fizice

- a) copie dupa actul de identitate ;
- b) certificat fiscal din care să rezulte că nu are înregistrate datorii față de bugetul consolidat de stat, valabil la data deschiderii ofertelor –autentificată sau original;
- c) certificat fiscal de la Serviciul Impozite si Taxe Locale, din care să rezulte că nu are datorii față de bugetul local, valabil la data deschiderii ofertelor – autentificat sau original;
- d) fișă de informații privind ofertantul și semnată de acesta, fără îngroșări, modificări sau ștersături – forma olografă original (anexa nr. 1 la caietul de sarcini);
- e) declarație de participare a ofertantului semnată de acesta, fără îngroșări, modificări sau ștersături – (anexa nr. 2 la caietul de sarcini) – original;
- f) declarație privind eligibilitatea – (anexa nr. 3 la caietul de sarcini) – original;
- g) formular de stabilire a valabilitatii ofertei semnat de acesta, fără îngroșări, modificări sau ștersături – forma olografă original (anexa 5 la caietul de sarcini);
- h) formularul de ofertă, original – în plicul interior (plic mic) (anexa nr. 6).
- i) dovada platii serviciilor de salubritate, pentru anul in curs.
- j) cupun de pensie/ adeverinta de venit/ document emis de unitati bancare / declaratii bancare, din are sa reiasa faptul ca ofertantul are capacitatea de a asigura resursele necesare indeplinirii contractului;
- k) declaratia pe propria raspundere, din care sa rezulte ca in ultimii 5 ani nu a fost condamnat, printr-o hotarare ramasa definitiva a unei instante judecatoresti pentru coruptie, pentru fraudă / spalare de bani.
- l) declaratia pe proprie raspundere din care reiasa ca ofertantul achita integral imobilul unitate individuala ofertat /declaratia pe proprie raspundere din care reiasa ca ofertantul achita in rate imobilul unitate individuala ofertat.

2.4. dovada achitarii contravalorii documentatiei de atribuire: 10 lei

2.5. dovada depunerii garantiei de participare: 246 lei (copie dupa chitanta sau OP)

3.INSTRUCTIUNI PRIVIND MODUL DE ELABORARE SI PREZENTARE A OFERTELOR

3.1. a) Ofertantul va depune oferta in limba romana pana in data de _____ , ora _____ si o va introduce in doua plicuri sigilate:

b) Ofertele se depun la sediul autorității contractante sau la locul precizat în anunțul de licitație, în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care se înregistrează de autoritatea contractantă, în ordinea primirii lor, în registrul Oferte, precizându-se data și ora.

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

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

2) acte doveditoare privind calitățile și capacitățile ofertanților, conform solicitărilor autorității contractante;

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

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

e) Oferta va fi depusă într-un număr de exemplare stabilit de către autoritatea contractantă și prevăzut în anunțul de licitație. Fiecare exemplar al ofertei trebuie să fie semnat de către ofertant.

f) Fiecare participant poate depune doar o singură ofertă.

g) Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conținutului, pe toată perioada de valabilitate stabilită de autoritatea contractantă.

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

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

j) Oferta depusă la o altă adresă a autorității contractante decât cea stabilită sau după expirarea datei-limită pentru depunere se returnează nedeschisă.

k) Conținutul ofertelor trebuie să rămână confidențial până la data stabilită pentru deschiderea acestora, autoritatea contractantă urmând a lua cunoștință de conținutul respectivelor oferte numai după această dată.

3.1.2. Toate ofertele se vor depune pe adresa:

Primăria orașului Petrila, str. Republicii, nr. 196, oras Petrila, judetul Hunedoara, înainte de data de _____ ora _____, prin scrisoare recomandată cu confirmare de primire sau direct la registratura Primăriei orașului Petrila, unde vor fi înregistrate în registrul Oferte, cu eliberarea unui bon cuprinzând numărul, data și ora înregistrării.

3.1.3. Nu se admit oferte telefonice, telegrafice, prin fax, e-mail.

3.1.4. Ofertele primite și înregistrate după termenul limită de primire prevăzut în anunțul de participare vor fi excluse de la licitație și vor fi înapoiate ofertanților fără a fi deschise.

4. TERMENUL DE DEPUERE AL OFERTELOR

Ofertele se vor depune la Primăria orașului Petrila, Republicii, nr. 196, oras Petrila, judetul Hunedoara până în data de _____, orele _____.

5. TERMENUL DE VALABILITATEA OFERTELOR

Termenul de valabilitate al ofertei este de 90 de zile de la termenul limita de depunere a ofertei.

6. CONDITII DE RETRAGERE A OFERTEI

Ofertele se retrag de catre ofertanti fără penalizări, dacă aceasta se face în afara perioadei de valabilitate a ofertei. În cazul în care se retrage oferta în perioada de valabilitate, se pierde garanția de participare. Dacă după adjudecarea licitației, ofertantul nu se prezintă în termen de 20 zile de la notificare, pentru încheierea contractului de vânzare sau refuza semnarea acestuia, pierde garanția de participare, iar autoritatea contractanta poate cere daune în conformitate cu prevederile Codului Civil.

7. CONDITII DE RESPINGERE A OFERTEI

Ofertele sunt respinse în următoarele cazuri:

- a) Când pretul oferit este sub pretul de pornire stabilit de autoritatea contractanta;
- b) Când ofertantii nu fac dovada achitării garanției de participare;
- c) Când ofertantii au datorii la bugetul local sau / și de stat;
- d) Când oferta se depune după termenul de depunere a ofertelor;
- e) Când ofertantul este în stare de insolvență, faliment sau lichidare;
- f) Când ofertantul a fost desemnat câștigătoare la o licitație publică anterioară privind bunurile statului sau ale unităților administrativ-teritoriale în ultimii 3 ani, dar nu a încheiat contractul ori nu a plătit prețul, din culpă proprie. Restricția operează pentru o durată de 3 ani, calculată de la desemnarea persoanei respective drept câștigătoare la licitație.

Lipsa unui document din oferta determina excluderea ofertantului de la licitație.

Un ofertant poate depune o singura oferta. Nerespectarea acestei conditii duce la descalificarea ofertantului.

8. GARANTIA DE PARTICIPARE

- Garanția de participare este egală cu 10% din valoarea pretului de pornire la licitație, respectiv 246 lei

Garanția de participare se poate achita după cum urmează:

- prin ordin de plată depus în contul nr. RO47TREZ36821390201XXXXX deschis la Trezoreria Petrosani,
- prin lichidități la casieria Primăriei orașului Petrila
- prin fila CEC vizată în bancă
- prin scrisoare de garanție bancară.

Garantiile de participare la procedura, depuse de ofertanții necastigatori, se restituie, la cererea scrisă a acestora, în termen de maxim 15 zile de la data semnării contractului de vânzare-cumpărare.

Notificarea către ofertanți a adjudecării licitației se face de către autoritatea contractantă, în termen de 3 zile de la raportul comisiei de evaluare.

9. DESCHIDEREA OFERTELOR

În ziua și la ora anunțată pentru desfășurarea licitației, vor fi prezenți membrii comisiei pentru licitație, ofertanții sau reprezentanții acestora, care vor avea și documentele de imputernicire.

a) Autoritatea contractantă are obligația de a stabili oferta câștigătoare pe baza criteriilor de atribuire precizate în documentația de atribuire.

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

-solicitarea de clarificări este propusă de către comisia de evaluare și se transmite de către autoritatea contractantă în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea propunerii comisiei de evaluare.

-ofertanții trebuie să răspundă la solicitarea autorității contractante în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea acesteia.

-autoritatea contractantă nu are dreptul ca prin clarificările ori completările solicitate să determine apariția unui avantaj în favoarea unui ofertant.

b) Se deschid plicurile exterioare în ședință publică.

c) Pentru continuarea desfășurării procedurii de licitație este necesar ca după deschiderea plicurilor exterioare cel puțin două oferte să fie valabile, în caz contrar, se anulează procedura de licitație și se organizează una nouă.

d) După analiza conținutului plicului exterior, secretarul comisiei de evaluare întocmește procesul-verbal în care se va preciza rezultatul analizei.

e) Deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea procesului-verbal prevăzut la alin.(d) de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanți.

f) Sunt considerate oferte valabile, ofertele care îndeplinesc criteriile de valabilitate prevăzute în caietul de sarcini.

g) În urma analizării ofertelor de către comisia de evaluare, pe baza criteriilor de valabilitate, secretarul acesteia întocmește un proces-verbal în care menționează ofertele valabile, ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate și motivele excluderii acestora din urmă de la procedura de licitație. Procesul-verbal se semnează de către toți membrii comisiei de evaluare.

h) În baza procesului-verbal care îndeplinește condițiile prevăzute la lit.(g), comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite autorității contractante.

i) În termen de 3 zile lucrătoare de la primirea raportului comisiei de evaluare, autoritatea contractantă informează, în scris, cu confirmare de primire, ofertanții ale căror oferte au fost excluse, indicând motivele excluderii.

j) Raportul prevăzut la lit. (h) se depune la dosarul licitației.

k) Comisia de evaluare stabilește punctajul fiecărei oferte valabile, ținând seama de criteriile de atribuire și anume:

- Cel mai mare nivel al ofertei
- Capacitatea economico-financiară a ofertanților
- Protecția mediului înconjurător

- Condiții specifice impuse de natura bunului vandut / cumparat

Ponderea fiecărui criteriu se stabilește în documentația de atribuire prevăzută mai sus și este de până la 40 % , iar suma acestora nu trebuie să depășească 100 % și se stabilește astfel:

- Cel mai mare nivel al ofertei (oferta financiară) - **40%**
- Capacitatea economico-financiară a ofertanților (declarația pe proprie răspundere din care reiasă ca ofertantul achită integral imobilul unitate individuală ofertat/declarația pe proprie răspundere din care reiasă ca ofertantul achită în rate imobilul unitate individuală ofertat) pentru valoarea declarată. - **35%**
- Protecția mediului înconjurător (pentru persoane juridice/fizice să prezinte dovada plății serviciilor de salubritate) – **15%**
- Condiții specifice impuse de natura bunului vandut / cumparat (Declarația pe propria răspundere a persoanei juridice-administrator / persoanei fizice, din care să rezulte că în ultimii 5 ani nu a fost condamnat, printr-o hotărâre rămasă definitivă a unei instanțe judecătorești pentru corupție, pentru fraudă / spalare de bani). – **10%**

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

Autoritatea contractantă trebuie să țină seama de toate criteriile prevăzute în documentația de atribuire, potrivit ponderilor prevăzute la lit.k).

Algoritmul de calcul pentru criteriile menționate mai sus este următorul:

1) Pentru cel mai mare nivel al ofertei se acordă punctajul maxim alocat, adică 40 . Pentru celelalte oferte punctajul P (n) se calculează proporțional, astfel:

$$P(n) = (\text{nivelul } n / \text{nivelul maxim ofertat}) \times 40 \text{ pct.}$$

2) Pentru (capacitatea economico-financiară a ofertanților) plata integrală, se acordă punctajul maxim alocat de 35, în baza unei declarații pe proprie răspundere din care reiasă că ofertantul achită integral imobilul unitate individuală licitat. Dacă ofertantul prezintă declarația pe proprie răspundere din care reiasă că achită în rate imobilul unitate individuală licitat se acordă 0 puncte) .

3) Pentru criteriul (protecția mediului înconjurător) punctajul se acordă astfel:

Dacă ofertantul prezintă dovada achitării taxei de salubritate se acordă 15 puncte. Dacă ofertantul nu prezintă dovada achitării taxei de salubritate se acordă 0 puncte.

4) Pentru criteriul privind condițiile specifice impuse de natura bunului vandut / cumparat, dacă ofertantul prezintă documentul aferent acestui criteriu se acordă 10 puncte, dacă nu prezintă documentul aferent acestui criteriu se acordă 0 puncte.

m) Pe baza evaluării ofertelor, secretarul comisiei de evaluare întocmește procesul-verbal care trebuie semnat de toți membrii comisiei.

n) Pretul minim de pornire al licitației pentru vânzarea imobilului este de 2.461,25 lei fără TVA.

o) Depunerea cererii de participare la licitație și a documentelor solicitate are ca efect acceptarea necondiționată a prețului de pornire la licitație.

p) Refuzul de a semna procesul verbal de licitație de către unul dintre ofertanți nu afectează valabilitatea acestuia, în cadrul procesului verbal este consemnat refuzul semnării, precum și orice altă observație.

q) În urma desfășurării licitației se întocmește procesul verbal de adjudecare.

r) Autoritatea contractantă are dreptul de a anula licitația în următoarele situații:

- nu au fost depuse minim 2 oferte valabile;
- au fost prezentate numai oferte necorespunzătoare, respectiv care:
- au fost depuse după data limită de depunere a ofertelor;
- nu au fost elaborate și prezentate în concordanță cu cerințele din documentația de atribuire

s) Garanția de participare va fi restituită ofertanților care nu au câștigat licitația, prin solicitare scrisă.

t) În cazul în care, în cadrul celei de-a doua proceduri de licitație publică nu se depune nicio ofertă valabilă, autoritatea contractantă anulează procedura de licitație.

u) Pentru cea de-a doua licitație va fi păstrată documentația de atribuire aprobată pentru prima licitație.

v) Cea de-a doua licitație se organizează în condițiile prevăzute la pct. 3 din caietul de sarcini.

10. ADJUDECAREA, INFORMAREA SI SEMNAREA CONTRACTULUI

a) În baza procesului verbal de adjudecare, comisia de evaluare întocmește un raport cu oferta câștigătoare, pe care îl transmite autorității contractante.

b) În cel mult 20 de zile calendaristice de la finalizarea procedurii de atribuire, autoritatea contractantă are obligația de a transmite spre publicare în M.O. al României Partea a VI-a, un anunț de atribuire a contractului.

c) În cel mult 3 zile lucrătoare de la finalizarea procedurii de atribuire, autoritatea contractantă are obligația de a informa în scris, cu confirmare de primire, ofertanții despre deciziile referitoare la atribuirea contractului.

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

e) În cazul în care cel puțin două oferte nu întrunesc condițiile de valabilitate din Caietul de sarcini, comisia va înainta un raport autorității contractante în vederea anulării procedurii și organizării unei noi licitații.

f) Neîncheierea contractului într-un termen de 20 de zile calendaristice de la data împlinirii termenului prevăzut la lit. (d) poate atrage plata daunelor-interese de către partea în culpă.

g) Refuzul ofertantului declarat câștigător de a încheia contractul poate atrage după sine plata daunelor-interese.

h) În cazul în care ofertantul declarat câștigător refuză încheierea contractului, procedura de licitație se anulează, iar autoritatea contractantă reia procedura, în condițiile legii.

i) Daunele-interese prevăzute la lit. (f) - (g) se stabilesc de către instanța, la cererea părții interesate, dacă părțile nu stabilesc altfel.

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

k) În situația în care ofertantul câștigător optează pentru plata pretului în rate, se va încheia contractul de vânzare cumpărare prevăzut în anexa nr. 7 la caietul de sarcini.

l) Cheltuielile notariale privind vânzarea imobilului clădire și înscrierea în cartea funciara a acestuia cad în sarcina cumpărătorului.

11. ANULAREA PROCEDURII DE LICITAȚIE

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

12.2. În sensul prevederilor alin. (1), procedura de licitație se consideră afectată în cazul în care sunt îndeplinite în mod cumulativ următoarele condiții:

a) în cadrul documentației de atribuire și/sau în modul de aplicare a procedurii de licitație se constată erori sau omisiuni care au ca efect încălcarea principiilor prevăzute la art. 311 din OUG nr. 57/2019;

b) autoritatea contractantă se află în imposibilitatea de a adopta măsuri corective, fără ca acestea să conducă, la rândul lor, la încălcarea principiilor prevăzute la art. 311 din OUG nr. 57/2019;

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

12.4. Autoritatea contractantă are obligația de a comunica, în scris, tuturor participanților la procedura de licitație, în cel mult 3 zile lucrătoare de la data anulării, atât încetarea obligațiilor pe care aceștia și le-au creat prin depunerea ofertelor, cât și motivul concret care a determinat decizia de anulare.

Formularele (anexe 1-7) sunt obligatorii si fac parte integranta din prezentul caiet de sarcini.

OFERTANT

(denumirea/numele)

**Declarație
privind calitatea de participant la procedură**

Subsemnatul _____, reprezentant împuternicit al..... (denumirea ofertantului), declar pe propria răspundere, sub sancțiunile aplicate faptei de fals în acte publice, că la procedura pentru atribuirea contractului de vânzare cumparare..... (se menționează procedura), având ca obiect..... (adresa bunului ce va fi vândut), la data de..... (zi/luna/an), organizată de Primăria orașului Petrița (denumirea autorității contractante, particip și depun oferta în nume propriu..... (numele persoanei fizice autorizate/denumirea persoanei juridice).

Subsemnata(ul) declar că voi informa imediat autoritatea contractantă dacă vor interveni modificări în prezenta declarație pe parcursul derulării procedurii de încheiere a contractului de închiriere, în cazul în care vom fi desemnați câștigători.

De asemenea, declar că informațiile furnizate sunt complete și corecte în fiecare detaliu și înțeleg că autoritatea contractantă are dreptul de a solicita, în scopul verificării și confirmării declarațiilor, situațiilor și documentelor care însoțesc oferta, orice informații suplimentare în scopul verificării datelor din prezenta declarație.

Subsemnatul autorizez prin prezenta orice instituție, societate comercială, bancă, alte persoane juridice să furnizeze informații reprezentanților autorizați ai Primăriei orașului Petrița _____ (denumirea și adresa autorității contractante) cu privire la orice aspect tehnic și financiar în legătură cu activitatea noastră.

Data completării

Ofertant,

(semnatura autorizată)

OFERTANT

(denumirea/numele)

DECLARAȚIE PRIVIND ELIGIBILITATEA

Subsemnatul _____, reprezentant împuternicit al

(denumirea/numele si sediul/adresa operatorului economic)

declar pe propria răspundere, sub sancțiunea excluderii din procedură si a sancțiunilor aplicate faptei de fals în acte publice, că în ultimii 3 ani nu am fost desemnat/a câștigător/oare la o licitație publică anterioară privind bunurile statului sau ale unităților administrativ-teritoriale si nu am încheiat contractul ori nu am plătit prețul, din culpă proprie.

De asemenea, declar că la prezenta procedură depun o singura ofertă. Subsemnatul declar ca informațiile furnizate sunt complete si corecte în fiecare detaliu si înțeleg că autoritatea contractantă are dreptul de a solicita, în scopul verificării și confirmării declarațiilor, orice documente doveditoare de care dispunem.

Prezenta declarație este valabilă până la data de _____.
(se precizeaza data expirării perioadei de valabilitate a ofertei)

Data completării _____
(semnatura autorizata)

Ofertant, _____

OFERTANT

(denumirea/numele)

DECLARAȚIE

privind inexistenta stării de insolventa, faliment sau lichidare

Subsemnatul(a) _____ (se insereaza
numele ofertantului, în calitate de ofertant la procedura de
_____ (se menționeaza procedura)
pentru atribuire contract de vanzare cumparare _____
(se insereaza adresa bunului ce va fi vandut), la data de _____ (se insereaza data),
organizată de Primaria Orașului Petrila, declar pe proprie răspundere că:

a) nu sunt în stare de insolventa, faliment sau lichidare, afacerile mele nu
sunt conduse de un administrator judiciar sau activitățile mele comerciale nu sunt
suspendate și nu fac obiectul unui aranjament cu creditorii; de asemenea, nu sunt într-o
situație similară cu cele anterioare, reglementată prin lege;

b) nu fac obiectul unei proceduri legale pentru declararea mea în una
dintre situațiile prevăzute la lit. a).

Înteleg că în cazul în care aceasta declarație nu este conformă cu realitatea, sunt pasibil
de încălcarea prevederilor legislației penale privind falsul în declarații.

Data completării

Ofertant,

(semnatura autorizata)

FORMULAR DE STABILIRE A VALABILITATII OFERTEI

Ofertantul:

1. Denumirea/Numele:

2. Adresa/Sediul:

3. Codul fiscal/ CNP:

4. Certificat de inmatriculare / inregistrare:

5. Telefon, fax, e-mail:

6. Sunt de acord sa pastrez oferta valabila timp de **90 de zile**: DA ☐

NU ☐

7. Pretul oferit este cel putin egal cu pretul de pornire stabilit de organizator **(2.461,25 lei)**

DA ☐

NU ☐

Semnatura

DATA

FORMULAR DE OFERTA

Ofertantul:

1. Denumirea/Numele:

2. Adresa/Sediul:

3. Codul fiscal/CNP:

4. Certificat de inmatriculare / inregistrare: (pentru pers. juridice)

5. Telefon, fax, e-mail:

6. Numele si calitatea persoanei legal autorizata sa semneze oferta:

7. Pozitia imobilului unitate individuala solicitat:

8. Oferim suma de _____ lei (cifre), _____ (litere) lei reprezentand contravaloarea cumpararii imobilului unitate individuala, proprietatea privata a orasului Petrita, in suprafata de 27 mp, situat in strada Republicii, bl. 287, sc. 1, et. 2, ap. 65, identificat in CF nr. 60570-C1-U34, judetul Hunedoara.

9. Sunt de acord sa pastrez oferta valabila timp de **90 de zile**: DA ☐

NU ☐

10. Ne angajam ca, in cazul in care oferta noastra este stabilita castigatoare, sa achitam contravaloarea imobilului unitate individuala la semnarea contractului integral / in maxim 25 rate lunare conform contractului.

11. Am examinat si acceptat fara rezerve intregul continut al documentatiei de oferta.

Semnatura

DATA

**CONTRACT DE VANZARE
CU PLATA PRETULUI IN RATE
Nr. _____ / 2020**

CAP.I. PARTILE CONTRACTANTE

Art. 1. Presentul contract se incheie intre urmatoarele parti :

A) ORASUL PETRILA cu sediul in Petrila , strada Republicii nr.196, jud.Hunedoara, cod fiscal 4375097 reprezentată **prin primar Vasile Jurca, in calitate de vânzător,**

și

B) cu sediul / domiciliul in localitatea, stradanr.identificat cu C.I., CNP./ Cod fiscalcont bancar nr..... **in calitate de cumpărător .**

In baza HCL.____/2021_____ si a raportului nr. _____ privind _____, de comun acord au hotarat incheierea prezentului contract, dupa cum urmeaza:

CAP.II . OBIECTUL CONTRACTULUI

Art.2.1 Obiectul contractului il constituie vânzarea – cumpărarea imobilului _____, identificat în _____, situat în orasul Petrila, strada _____nr. _____, jud. Hunedoara.

Vânzătorul autorizează pe cumpărător la intabularea in Cartea Funciara pe numele său, a imobilului, ce constituie obiect al vânzării – cumpărării, imediat dupa achitarea integrala a ratelor.

CAP. III . PREȚUL DE VÂNZARE CUMPĂRARE

Art.3.1. Prețul de vânzare este de _____ lei, stabilit in urma licitatiei in baza raportului de adjudecare nr. _____. Plata se va efectua integral / in rate lunare pe un termen de _____ luni cu avans de 10 % din valoarea totală. Ratele lunare vor cuprinde si dobanda care acopera dobanda de referinta a BNR, aceasta dobanda fiind aplicata la valoarea ramasa de achitat. Rata dobanzii de referinta este cea valabila la data incheierii contractului .

Art.3.2. Prețul de vânzare se va plăti la casieria Primăriei Petrila sau in contul RO 47 TREZ36821390201XXXXX, deschis la Trezoreria Petrosani .

Art.3.3. Transferul dreptului de proprietate va opera la data achitarii ultimei rate din pret. Riscul pieirii bunului este transferat cumparatorului incepand cu data semnarii prezentului contract.

CAP.IV. DREPTURILE PĂRȚILOR

Art.4.1. Cumparatorul are dreptul de a exploata, in mod direct, pe riscul si pe răspunderea sa, bunul cumpărat.

Cumpărătorul are dreptul de a folosi și de a culege fructele bunului cumpărat.

Art.4.2. Vanzatorul isi rezerva dreptul de proprietate asupra bunul imobil menționat la art.2.1. pâna la achitarea integrală de catre cumparator a pretului stabilit.

In cazul neachitarii integrale de catre cumparator, vanzatorul isi rezerva dreptul asupra ratelor platite, nefiind obligat sa le restituie acestuia .

CAP.V. OBLIGATIILE PARTILOR

Art.5.1. Vanzatorul are urmatoarele obligatii:

- a) sa predea bunul vandut;
- b) sa il garanteze pe cumpărător împotriva oricărei evicțiuni, cât și împotriva viciilor ascunse.
- c) vânzătorul garantează pe cumpărător că bunul vândut nu este sechestrat, ipotecat sau gajat.
- d) după achitarea integrala a imobilului teren mentionat la art.3.1, in termen de 30 de zile cumparatorul va inregistra contractul de vanzare-cumparare in registrele de publicitate imobiliara si în Cartea funciara.

Art.5.2. Cumparatorul are urmatoarele obligatii:

- a) sa preia bunul vandut;
- b) sa plateasca pretul de vanzare stabilit;

CAP.VI . INCETAREA CONTRACTULUI DE VANZARE-CUMPARARE

Art.6.1. Prezentul contract de vânzare - cumpărare poate inceta in cazul in care cumpărătorul nu plătește la scadență 3 rate succesive, prezentul contract se reziliaza prin Hotarare de Consiliu Local, fara punere in intarziere, fara alte formalitati si fara interventia vreunei instante de judecata, conform prezentului pact comisoriu.

CAP. VII. ALTE CLAUZE

Art.7.1. Litigiile de orice fel ce decurg din executarea prezentului contract se vor soluționa pe cale amiabilă. In cazul in care aceasta nu este posibilă, se vor soluționa de către instanțele judecătorești competente.

Art.7.2. Dupa achitarea integrala a pretului prevazut la art.3.1 din prezentul contract , vanzarea – cumpararea va fi autentificata la notarul public, iar cheltuielile aferente acesteia vor fi suportate de catre cumparator.

Art.7.3. Prezentul contract poate fi modificat doar cu acordul partilor.

Prezentul contract s-a incheiat azi _____, in doua exemplare originale.

VANZĂTOR

CUMPĂRĂTOR

ORASUL PETRILA