

HOTĂRÂRE
Nr.83 din 10.09.2021

privind aprobarea achiziționării imobilului - teren intravilan în suprafață de 1065 mp, înscris în CF 51057 Pietroasa, număr cadastral 51057 Pietroasa, județul Bihor

Având în vedere:

- instrumentele de prezentare și motivare care însoțesc proiectul Hotărârii Consiliului Local **privind aprobarea achiziționării imobilului - teren intravilan în suprafață de 1065 mp, înscris în CF 51057 Pietroasa, număr cadastral 51057 Pietroasa, județul Bihor**, respectiv: -
- referatul de aprobare al primarului comunei Pietroasa, în calitatea sa de inițiator, înregistrat sub nr.5023 din 03.09.2021;
- raportul de specialitate nr.5102/08.09.2021 al compartimentului achiziții publice, compartimentului contabilitate și compartimentului juridic din cadrul aparatului de specialitate al primarului comunei Pietroasa, prin care se propune Consiliului Local al Comunei Pietroasa aprobarea achiziționării imobilului- teren intravilan în suprafață de 1065 mp, înscris în CF 51057 Pietroasa, număr cadastral 51057 Pietroasa, județul Bihor;
- extrasul de carte funciară nr.51057 Pietroasa,
- Hotărârea Consiliului local al comunei Pietroasa nr.73 din 30.07.2021 privind cumpărarea imobilului-teren intravilan, în suprafață de 1.065 mp înscris în CF 51057 Pietroasa, număr cadastral 51057 Pietroasa, proprietatea doamnei Dreana Mirela, în vederea construirii unei capele mortuare,
- Raportul de evaluare înregistrat sub nr.4972/02.09.2021, întocmit de Moldovan Horia-Marius- Evaluator autorizat, privind imobilul situat în satul Pietroasa, județul Bihor, nr. cadastral 51057 Pietroasa, proprietatea doamnei Dreana Mirela,
- Procesul-verbal de negociere nr.5045/06.09.2021 al comisiei de negociere constituită prin H.C.L. nr.73/30.07.2021,
- Prevederile art.29 alin.(1) lit.a) ale Legii nr.98/2016 privind achizițiile publice, cu modificările și completările ulterioare,
- Prevederile art.46 alin.(2) lit.a) din Legea nr.273/2006 a finanțelor publice locale, cu modificările și completările ulterioare,
- Prevederile art.859, art 863 alin.(1), art.1650 alin.(1), art.1652 din Codul Civil- Legea nr.287/2009, republicată, cu modificările și completările ulterioare,
- In temeiul art.87 alin.(5), art.106 alin.(3), art. 129 alin.(1), alin.(2) lit.c), art. 139 alin. (2) și art.196 alin.(1) lit.a) din O.U.G. nr.57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

Consiliul Local al comunei Pietroasa

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se aprobă însușirea Raportului de evaluare pentru teren intravilan situat în Pietroasa, județul Bihor, nr. cadastral 51057, întocmit de către Moldovan Horia-Marius- Evaluator autorizat, înregistrat la Primăria comunei Pietroasa sub nr.4972/02.09.2021, conform anexei, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2. Se aprobă achiziționarea terenului intravilan în suprafață de 1065 mp, înscris în CF 51057 Pietroasa, număr cadastral 51057 Pietroasa, județul Bihor, aflat în proprietatea doamnei Dreana Mirela, la prețul de 49.991 lei, potrivit Procesului-verbal de negociere nr.5045/06.09.2021 al Comisiei de negociere.

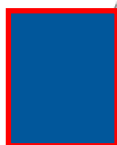
Art.3. Se aprobă efectuarea plății prețului de achiziție al terenului, precum și efectuarea cheltuielilor ocazionate de autentificarea contractului de vânzare-cumpărare și intabularea terenului, din bugetul local al comunei Pietroasa.

Art.4. Terenul achiziționat se trece în domeniul public al Comunei Pietroasa și va fi destinat pentru realizarea obiectivului de investiții Construire capelă mortuară în satul Pietroasa.

Art.5. Se mandatează Primarul comunei Pietroasa, domnul Laza Ionel-Alin, să semneze contractul de vânzare-cumpărare în formă autentică în fața notarului public..

Art.6. Prezenta hotărâre se comunică, în mod obligatoriu, prin intermediul secretarului general al comunei, în termenul prevăzut de lege: Prefectului Județului Bihor, primarului comunei Pietroasa, compartiment contabilitate, compartiment achiziții publice, se publică în Monitorul Oficial local al Comunei Pietroasa, în format electronic, la pagina de internet www.primariapietroasabh.ro, în subeticheta „HOTĂRÂRILE AUTORITĂȚII DELIBERATIVE”.

**Președinte de ședință,
CORB Gheorghe**



**Contrasemnează:
Secretar general,
ȚICA Adriana**




PROCEDURI OBLIGATORII ULTERIOARE ADOPTĂRII HOTĂRĂRII CONSILIULUI LOCAL
Nr.83/10.09.2021

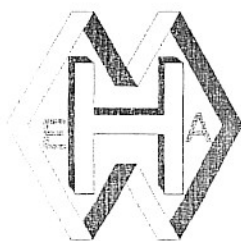
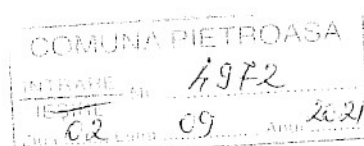
PROCEDURA DE VOT UTILIZATĂ

Vot prin ridicarea mâinii

HOTĂRĂRE CU CARACTER INDIVIDUAL

Nr. Crt	Operațiuni efectuate	DATA	Semnătura persoanei responsabile să efectueze procedura	
0	1	2	3	
1	Adoptarea hotărârii s-a făcut cu majoritate <input type="checkbox"/> simplă <input type="checkbox"/> absolută x calificată	10.09.2021		
	Nr.consilieri locali potrivit legii	13		
	Nr.consilieri locali în funcție	13		
	Nr.consilieri locali prezenți la adoptarea hotărârii	12		
	Nr.voturi "PENTRU"	12		
	Nr.voturi "ÎMPOTRIVĂ"	0 0		
	Nr.voturi "ABȚINERE"	0		Voturile "ABȚINERE" se numără la voturi ÎMPOTRIVĂ"
	Nr. consilieri locali care nu iau parte la deliberare și la adoptarea hotărârii, neavând drept de vot	0		
2	Comunicarea către primar			
3	Comunicarea către Prefectul județului Bihor			
4	Aducerea la cunoștința publică			
5	Comunicarea, numai în cazul celei cu caracter individual			
6	Hotărârea devine obligatorie sau produce efecte juridice, după caz			

ANEXA
La HCL Nr. 83/10.09.2021

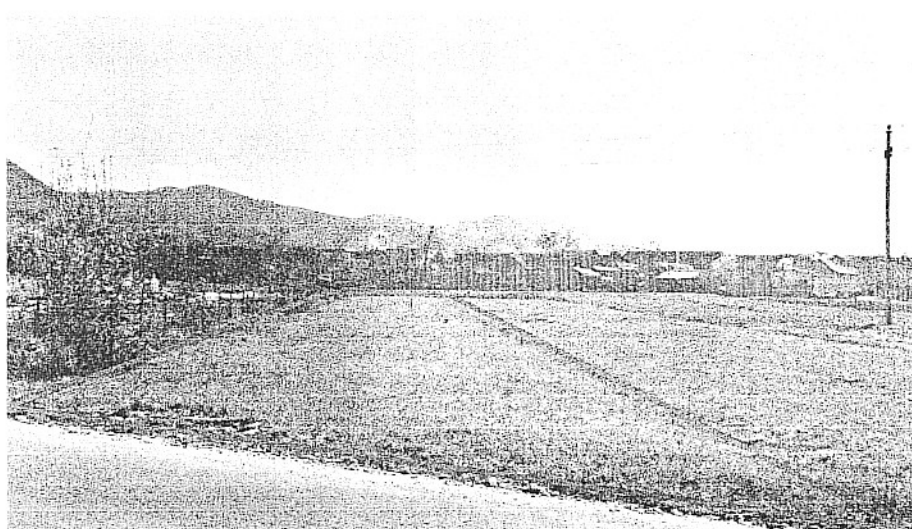


- MOLDOVAN HORIA - MARIUS -
EVALUATOR AUTORIZAT, C.I.F.: 34339576

415600 ȘTEI, str. Miron Pompiliu nr. 1, ap.6, județul Bihor
Cont: RO45BTRLRONCRT0295750101, Banca Transilvania, Ștei
Tel.: 0259-333108; Mobil: 0744-547736; fax: 0259-333108; E-mail: mhmm@mhmm.ro;

R O M Â N I A

CONȚINE RAPORT DE EVALUARE



PENTRU
TEREN INTRAVILAN
situat în PIETROASA, județul Bihor
pe nr. cadastral 51057

PROPRIETAR: DREANA MIRELA
Cu domiciliul în Beiuș, str. Gheorghe Pituț nr. 2, jud. Bihor

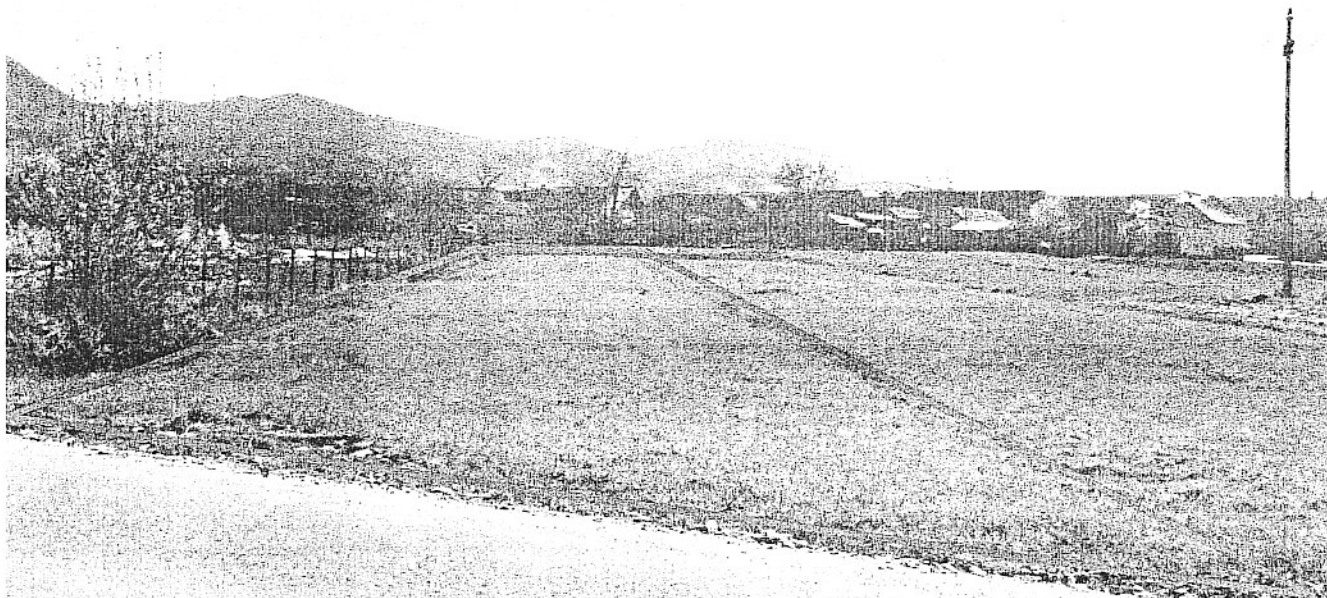
CLIENT: COMUNA PIETROASA



EVALUATORI,
Ing. Moldovan Horia Marius
Ing. Tășcău Constantin

septembrie 2021 -

RAPORT DE EVALUARE

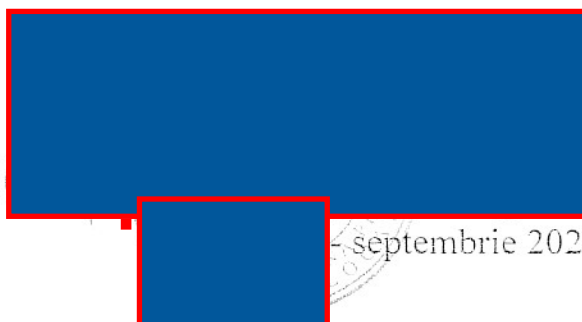


PENTRU
TEREN INTRAVILAN
situat în PIETROASA, județul Bihor
pe nr. cadastral 51057

PROPRIETAR: DREANA MIRELA
Cu domiciliul în Beiuș, str. Gheorghe Pituș nr. 2, jud. Bihor

CLIENT: COMUNA PIETROASA

EVALUATORI,
Ing. Moldovan Horia Marius
Ing. Tășcău Constantin



- septembrie 2021 -

Scrisoare de transmitere

Către,

- COMUNA PIETROASA

Alăturat vă transmit

**Raportul de Evaluare
PENTRU
TEREN EXTRAVILAN
De 1.065 mp., situat în PIETROASA, județul Bihor,
pe nr. cadastral 51057
PROPRIETAR: DREANA MIRELA**

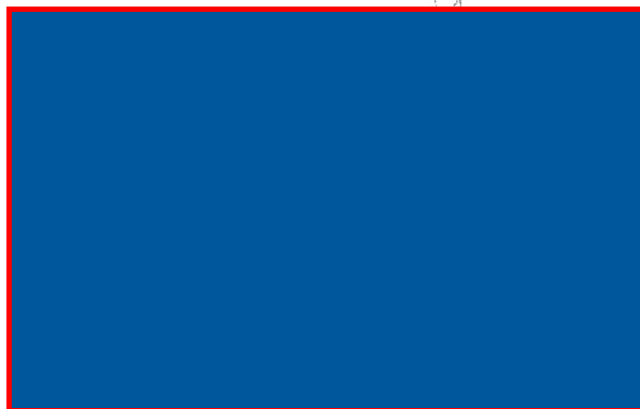
întocmit în conformitate cu contractul din nr. 35/10.08.2021

Cu stimă,

Ing. Moldovan Horia Marius,

Data: 02.09.20121

Semnătura,



CUPRINS

Scrisoare de transmitere

CUPRINS

1. Introducere

- 1.1. Certificarea
- 1.2. Rezumatul concluziilor importante

2. Identificarea problemei de evaluat și a sferei misiunii de evaluare

- 2.1. Identificarea tipului de evaluare și a tipului de raport
- 2.2. Identificarea clientului
- 2.3. Identificarea utilizatorului, în afară de client
- 2.4. Precizarea utilizării desemnate
- 2.5. Identificarea proprietății de evaluat
- 2.6. Identificarea drepturilor asupra proprietății imobiliare de evaluat
- 2.7. Tipul valorii și definiția acestuia
- 2.8. Amploarea investigațiilor și sursa informațiilor
- 2.9. Data efectivă a opiniei asupra valorii
- 2.10. Ipoteze extraordinare și condiții ipotetice
- 2.11. Ipoteze generale și condiții limitative
- 2.12. Sfera misiunii de evaluare

3. Prezentarea datelor

- 3.1. Descrierea situației juridice
- 3.2. Identificarea oricăror bunuri mobile care nu sunt proprietăți imobiliare
- 3.3. Istoric, incluzând vânzările anterioare și ofertele sau cererile curente
- 3.4. Date despre aria de piață, oraș, vecinătăți și localizare
- 3.5. Descrierea terenului
- 3.6. Date privind impozitele și valorile de impozitare

4. Analiza datelor și concluziile

- 4.1. Abordările în evaluare și raționamentul
- 4.2. Cea mai bună utilizare a terenului considerat ca fiind liber
- 4.3. Cea mai bună utilizare a proprietății considerată ca fiind construită
- 4.4. Evaluarea terenului – tehnica - abordarea prin comparația directă
- 4.5. Reconcilierea și opinia finală asupra valorii
- 4.6. Estimarea perioadei de expunere pe piață
- 4.7. Calificările evaluatorilor

Anexe

- ANEXA1. Contract prestări servicii
- ANEXA2. Certificat de înregistrare executant
- ANEXA3. Certificat de înregistrare client
- ANEXA 4. Act de identitate proprietar
- ANEXA5. Localizarea imobilului
- ANEXA 6. Harta localității
- ANEXA 7. Amplasarea imobilului
- ANEXA 8. Extras de carte funciară

1. Introducere

Prezentul RAPORT DE EVALUARE s-a întocmit în baza Contractului de prestări servicii nr. 35 / 10.08.2021.

Scopul evaluării este de a estima o valoare de cumpărare pentru client.

1.1. Certificarea

Certificarea valorii

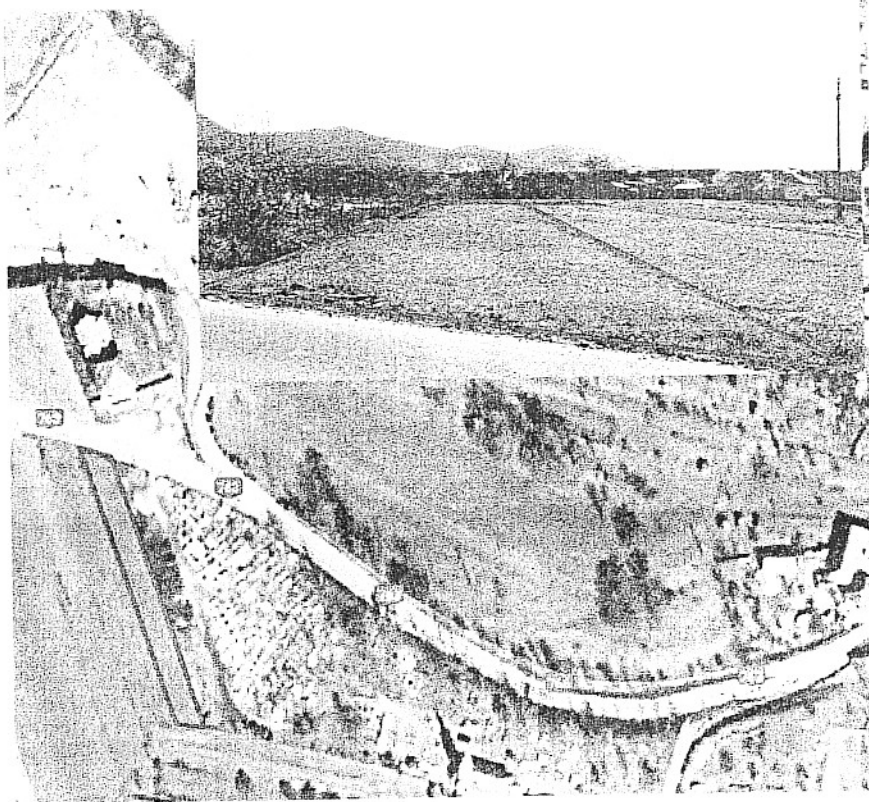
Prin prezenta, evaluatorii declară că:

- Sunt membrii ANEVAR
- Afirmările susținute în prezentul raport sunt reale și corecte
- Analizele, opiniile și concluziile sunt limitate numai la ipotezele și condițiile limitative și se constituie ca analize nepărtinitoare.
- Evaluatorii nu au nici un interes actual sau de perspectivă în proprietatea care face obiectul acestui raport
- Acest raport nu se bazează pe solicitarea obținerii unei valori maxime / minime, solicitare venită din partea beneficiarului.
- Suma ce revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legătură cu declararea în raport a valorii propuse care să favorizeze beneficiarul lucrării.
- În deplină cunoștință de cauză, analizele, opiniile și concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu prevederile Standardelor Internaționale și cu condițiile „Codului deontologic al profesiei de evaluator”
- Toate investigațiile, analizele necesare, precum și inspecția proprietății, au fost făcute personal de către evaluator.
 - În elaborarea lucrării nu s-a acordat asistență semnificativă din partea nici unei alte persoane.
 - Inspecția proprietății a fost făcută în data de 08.05.2021.
 - Lucrarea ea fost editată și tipărită în cadrul M.H.M. CONSEXIM S.R.L. ȘTEI.

Semnături,



1.2. Rezumatul concluziilor importante



Amplasare teren

Prezentul Raport de evaluare se referă TEREN INTRAVILAN de 1.065 mp., situat în PIETROASA, județul Bihor, pe nr. cadastral 51057, PROPRIETAR: DREANA MIRELA.

Proprietatea este un teren de formă poligonală, situat la ieșirea di Pietroasa, lângă cimitirul satului. Scopul evaluării: estimarea unei valori de cumpărare pentru clientul raportului. Inspecția proprietății s-a făcut în data de **08.05.2021**. Data la care este valabilă evaluarea este **27.08.2021**.

Tipul raportului este explicativ, iar tipul valorii, valoarea de piață.

Pentru evaluare s-a folosit tehnica comparațiilor de piață, rezultatul obținut fiind: 68.600 lei – valoarea terenului la data evaluării

Opinia evaluatorilor: valoarea proprietății, la data evaluării, **27.08.2021**, respectiv, valoarea de cumpărare:

$V_p = 68.600$ lei, sau $V_c = 13,0759$ euro/mp.

S-au estimat aceste valori considerându-se că sunt cele mai apropiate de piață.

Evaluatori:

Ing. Moldovan Horia Marius,

Ing. Tășcău Constantin,



2. Identificarea problemei de evaluat și a sferei misiunii de evaluare

2.1. Identificarea tipului de evaluare și a tipului de raport

Tipul de evaluare este evaluarea dreptului de proprietate pe baza Standardelor de Evaluare. În prezent ANEVAR recomandă aplicarea Standardelor Internaționale de Evaluare 2020.

Tipul de raport este Raport descriptiv, care conform:

“Obiectivele unui raport de evaluare explicativ constau în a răspunde în scris la întrebările clientului și să fundamenteze aceste răspunsuri cu fapte, raționamente și concluzii. Pentru a atinge aceste obiective și pentru a fi cât mai util clientului, un raport de evaluare trebuie să îl conducă pe cititor la concluziile evaluatorului prin prezentarea unor informații adecvate, pertinente și a unei analize logice”

2.2. Identificarea clientului

Clientul este **COMUNA PIETROASA**, cu sediul în PIETROASA nr. 253, județul Bihor, având C.I.F. 417365, telefon 0359-199066, E-mail primaria.pietroasa@cjbihor.ro, reprezentată de **Laza Ionel Alin**, primar.

2.3. Identificarea utilizatorului, în afară de client

În afară de client utilizator mai este doamna **DREAMA MIRELA** cu domiciliul în municipiul Beiuș, str. Gheorghe Pituț nr. 2, județul BIHOR. în calitate de **PROPRIETAR**.

2.4. Precizarea utilizării desemnate

Utilizarea Raportului este pentru estimarea unei valori de piață în vederea cumpărării terenului de către client.

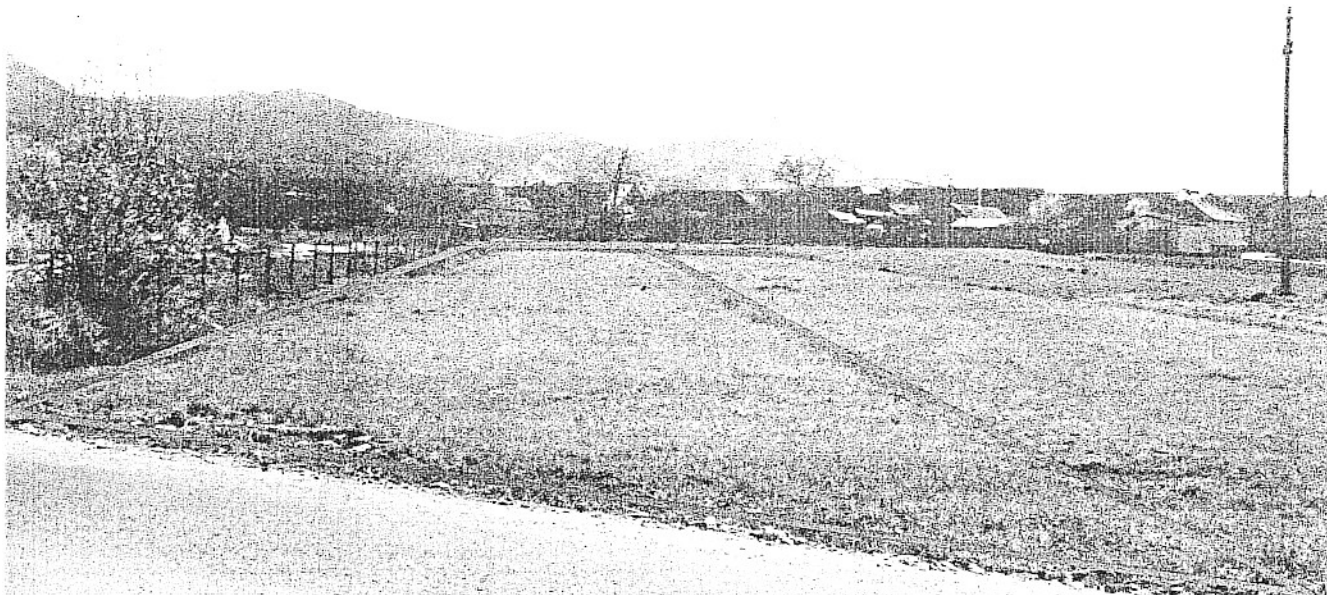
2.5. Identificarea proprietății de evaluat

Proprietatea de evaluat este un TEREN INTRAVILAN de 1.065 mp., situat în PIETROASA, județul Bihor, pe nr. cadastral 51057, PROPRIETAR: DREANA MIRELA.

Localizarea proprietății se poate vedea în ANEXA 4, iar amplasarea în ANEXA 5, Coordonatele geografice sunt 46°35'27,04" N și 22°33'03,68" E, altitudinea fiind între 325 și 329 m.

Proprietatea este o un teren intravilan de forma poligonală, care se poate vedea în în imaginea următoare.





2.6. Identificarea drepturilor asupra proprietății imobiliare de evaluat

PROPRIETAR: DREANA MIRELA

Drepturile proprietarului asupra proprietății de evaluat sunt depline.

În ANEXA 8 este redat extrasul de Carte Funciară.

2.7. Tipul valorii și definiția acestuia

Tipul de evaluare este evaluarea dreptului de proprietate pe baza Standardelor de Evaluare ANEVAR. În prezent ANEVAR recomandă aplicarea Standardelor de Evaluare ANEVAR 2020.

Tipul de raport este Raport descriptiv.

Tipul valorii este valoarea de piață. Aceasta este definită în SEV 100 Cadrul general (IVS – Cadrul general), astfel: “ **Valoarea de piață** este 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”.

De menționat că "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

RAPORT DE EVALUARE - TEREN EXTRAVILAN - de 1.065 mp., situat în PIETROASA, nr. cadastral 51057 - PROPRIETAR: DREANA MIRELA
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 concesiuni speciale acordate de orice persoană asociată cu vânzarea, precum și orice element al valorii speciale.

2.8. Amploarea investigațiilor și sursa informațiilor

Prezentul raport se bazează pe evaluarea proprietății, conform standardelor internaționale de evaluare IVS, ediția 2020.

Pentru evaluare s-au făcut următoarele:

- documentarea privind documentele de identificare a proprietarului;
- discutarea cu proprietarul;
- documentarea privind documentele de proprietate;
- identificarea terenului pe hartă conform ANEXEI 6 și 7, precum și pe teren;
- inspectarea terenului în data de 08.05.2021;
- fotografierea terenului pentru reprezentările cu imagini;
- fotografierea vecinătăților;
- stabilirea tipului valorii;
- alegerea comparabilelor pentru evaluarea terenului;
- studierea evoluției cursului valutar;
- studierea legislației în domeniu;
- analizarea și interpretarea informațiilor pentru evaluare;
- studierea standardelor IVS, ediția 2020;
- aplicarea abordării în evaluare;
- stabilirea valorii la data evaluării.

2.9. Data efectivă a opiniei asupra valorii

Opinia asupra valorii s-a emis în data de **27.08.2021**, dată la care este valabilă evaluarea.

2.10. Ipoteze extraordinare și condiții ipotetice

Se presupune ca proprietatea este deținută cu responsabilitate și că se aplică un management competent al acesteia.

Nu s-au făcut investigații referitoare la activitățile trecute pe proprietatea evaluată și nici asupra influențelor pe care proprietățile vecine le-ar putea avea asupra acesteia.

Se consideră ca proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare și utilizare

Evaluarea terenului s-a făcut în ipoteza de teren considerat ca fiind liber.

Titlul de proprietate se presupune valabil.

Informațiile furnizate de terțe părți sunt considerate de încredere



Evaluatorii au utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție existând posibilitatea existenței și a altor informații de care evaluatorii nu aveau cunoștință.

Nu exista, la data evaluării alte restricții sau limitări deosebite

Se consideră ca utilizarea terenului se realizează în cadrul limitelor proprietății descrise și că nu exista încălcări sau violări ale altor proprietăți.

2.11. Ipoteze generale și condiții limitative

Prezentul raport de evaluare s-a întocmit bazat pe următoarele ipoteze:

Evaluatorii nu-și asumă responsabilitatea privind situația juridică a dreptului de proprietate. Se presupune că titlul de proprietate este valabil și proprietatea poate fi vândută.

Informațiile furnizate sunt considerate a fi autentice.

Se presupune că nu există aspecte ascunse ale proprietății, în subsol sau în structură ce ar avea ca efect asupra valorii.

Orice proporție din valoarea totală estimată în acest raport nu poate fi utilizată în alte evaluări.

Având în vedere scopul evaluării, evaluatorii nu vor fi solicitați să acorde consultanță ulterioară sau să depună mărturie în instanță.

Raportul nu va putea fi inclus, în întregime sau parțial, în documente, circulare sau în declarații, publicat sau menționat în alte lucrări, fără aprobarea scrisă a evaluatorilor asupra formei în care ar putea să apară. Acest raport este confidențial, destinat proprietarului și clientului. Nu se acceptă nici o responsabilitate față de alte persoane.

Evaluatorii nu au cunoștință de existența unor materiale periculoase pe proprietate și nu au expertiza necesară depistării acestora. Valoarea estimată este bazată pe ipoteza că nu există asemenea materiale.

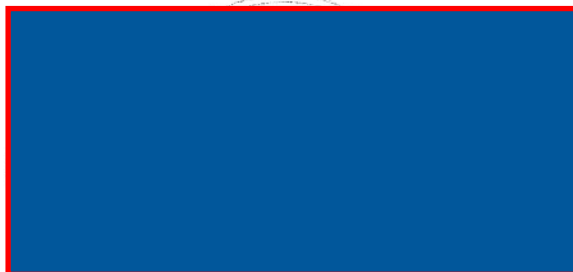
2.12. Sfera misiunii de evaluare

Sfera misiunii de evaluare este definită de IVS – 101. „Sfera misiunii de evaluare stabilește scopul evaluării, amploarea investigațiilor, procedurile care vor fi adoptate, ipotezele care se vor stabili, precum și limitările care se vor aplica. Sfera misiunii de evaluare poate fi stabilită la începutul sau pe parcursul derulării misiunii de evaluare, dar înainte de finalizarea evaluării și a raportului de evaluare.

Cerințe

Sfera misiunii de evaluare va fi stabilită și confirmată în scris, incluzând aspectele redate mai jos. Când se stabilește sfera misiunii de evaluare, pentru anumite clase de active sau aplicații, pot exista variații de la acest standard sau poate fi necesară luarea în considerare sau includerea unor aspecte suplimentare. Acestea sunt prezentate în Standardele aferente activelor sau în Standardele de aplicații ale evaluării adecvate.”

Stabilirea sferei misiunii de evaluare în scris se face de obicei prin contractul de prestări servicii încheiat cu beneficiarul.



3. Prezentarea datelor

3.1. Descrierea situației juridice

În conformitate cu extrasului CF Nr. 26468 eliberat la data de 05.08.2021 numărul cadastral 51057, proprietatea este descrisă ca «TEREN INTRAVILAN» suprafața terenului de 1.065 mp.

Proprietar este DREANA MIRELA

La partea a III – a nu sunt mențiuni privind grevarea de sarcini a proprietății.

3.2. Identificarea oricăror bunuri mobile care nu sunt proprietăți imobiliare:
NU e cazul în prezentul raport.

3.3. Istoric, incluzând vânzările anterioare și ofertele sau cererile curente:
Terenul în cauză a fost întăbulat în urma Actului administrativ 19726
22.08.2018.

De atunci proprietatea nu a mai fost vândută și nici nu a fost oferită spre vânzare.

3.4. Date despre aria de piață, oraș, vecinătăți și localizare

Piața imobiliară pe care este amplasată proprietatea de evaluat se referă la județul Bihor. Zona în care se găsește proprietatea este comuna Pietroasa.

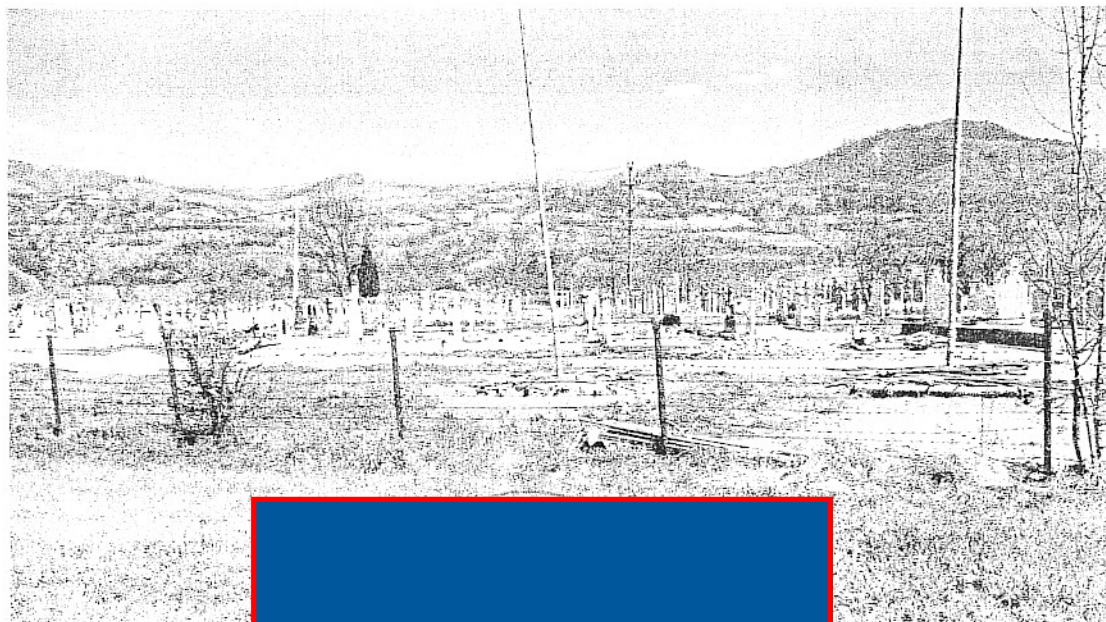
Localizarea se poate vedea în ANEXA 5 iar amplasarea în ANEXA 6.

Distanța până la primăria comunei este de circa 600 de m., pe un drum asfaltat.

Drumul de acces se află la nord de proprietate.

Mai jos se prezintă imagini cu vecinătăți:

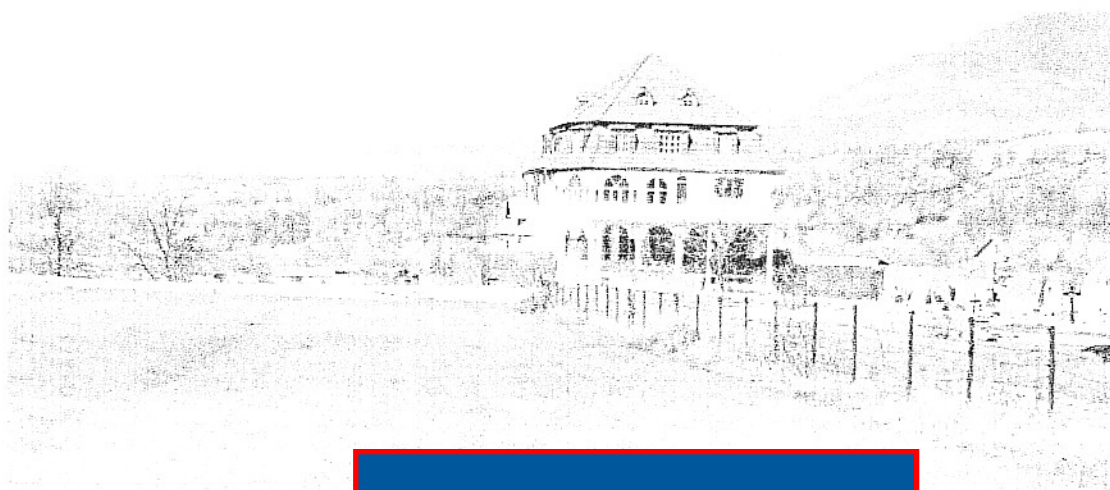
La EST - Cimitir



La VEST – Teren agricol



La NORD – Drumul județean DJ 736



La SUD – Teren agricol



3.5. Descrierea terenului

Terenul are formă plană, poligonală cu 4 laturi, care au lungimi între 11,5 m și 102,8 m., cu o suprafață de 1.065 mp. Reprezentarea se poate vedea în ANEXA 8. Frontul la stradă este de 13,238 m.

Amplasamentul este la ieșire din Pietroasa, spre Sudrigiu, județul Bihor.

Pentru evaluarea corectă a terenului, s-a făcut inspecția acesteia în data de 08.05.2021.

3.6. Date privind impozitele și valorile de impozitare

Impozitele se stabilesc în fiecare an de către Consiliul Local al comunei.



4. Analiza datelor și concluziile

4.1. Abordările în evaluare și raționamentul

În cadrul raportului de evaluare se prezintă rezultatul analizei pe fiecare abordare, prezentându-se adecvarea metodei, gradul de încredere în rezultatul obținut, credibilitatea și valabilitatea acestuia.

Ori de câte ori este posibil, se vor aplica metode de evaluare înscrise în cele trei abordări. Când nu există această posibilitate, se vor aplica două sau doar o singură metodă. Este foarte important ca în raportul de evaluare să fie prezentate justificări privind neaplicarea uneia sau a alteia.

În general, abordările în evaluarea proprietăților imobiliare pot fi prin cost, prin piață (comparație de piață) și prin venit. Abordarea prin cost se referă la construcții.

Pentru a ajunge la valoarea terenului, evaluatorul poate folosi mai multe tehnici:

- comparația directă;
- extracția de pe piață;
- alocarea;
- analiza fluxului de numerar actualizat – analiza parcelării și dezvoltării;
- tehnica reziduală;
- capitalizarea directă a rentei/arendei (chiriei)

În cazul de față se va utiliza comparația de piață.

Pentru comparația de piață s-au avut în vedere numai de oferte făcute din județul Bihor, pentru terenuri comparabile, acestea dispunând și de informații mai detaliate, fiind și mai credibile.

Aplicarea principiilor din standardele internaționale de evaluare (IVS), la situațiile specifice, va cere exercitarea raționamentului. Acest raționament trebuie să fie aplicat în mod obiectiv și nu ar trebui să fie folosit pentru a supraevalua sau subevalua rezultatul evaluării. Raționamentul va fi exercitat având în vedere scopul evaluării, tipul valorii și orice alte ipoteze aplicabile valorii.

Datele cu oferte s-au luat din județul Bihor.

S-a apelat la această soluție neavând posibilitatea de a obține informații credibile privind tranzacții realizate, datorită nedeclarării valorilor reale de tranzacționare, precum și a pieței imobiliare în stagnare.

Pentru comparabile s-au luat cât mai multe informații, pentru a putea interpreta rezultatele corecțiilor cât mai bine.

4.2. Cea mai bună utilizare a terenului considerat ca fiind liber

Cea mai bună utilizare se definește ca fiind: “ *Utilizarea probabila rezonabil si legala a terenului liber sau a unei proprietăți construite, care este posibilă fizic, fundamentată adecvat, financiar fezabilă și care determină cea mai mare valoare*”

“*Tradițional, analiza celei mai bune utilizări a fost asociată cu analiza reziduală a*

terenului, care este cuprinsă în economia clasică. Astfel, dintre cei patru factori de producție – pământ, muncă, capital și coordonarea antreprenorială (profit) – ultimii trei factori sunt remunerați numai după ce se obține un beneficiu pe teren.

În timp ce clădirile se pot schimba (demolare, renovare, conversie, modificare), caracteristicile esențiale ale amplasamentului nu pot fi schimbate. “

Pentru a analiza cea mai bună utilizare sunt 4 criteriile care trebuie îndeplinite cumulativ:

“Cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească patru criterii, respectiv să fie:

1. permisă legal
2. posibilă fizic
3. fezabilă financiar
4. maximum productivă (sa conducă la cea mai mare valoare a terenului (considerat) liber sau a proprietății construite).

Succesiunea de aplicare a testelor pentru fiecare dintre utilizările existente și potențiale este în ordinea prezentată mai sus, posibilitatea fizică și permisibilitatea legală a utilizărilor analizate fiind cele care reduc substanțial numărul de variante de utilizare a proprietății de evaluat. “

4.3. Cea mai bună utilizare a proprietății considerată ca fiind construită

“Pentru a clarifica diferența dintre cea mai bună utilizare a unui teren liber și a

unui teren construit, să luăm exemplul unei locuințe unifamiliale:

- Dacă proprietatea este amplasată într-o zonă cu proprietăți comerciale, CMBU a terenului considerat ca fiind liber **ar putea fi** obținută prin utilizare comercială (de exemplu o clădire spații de birouri).
- Totuși, dacă nivelul competitiv al cererii este suficient pentru utilizare rezidențială, atunci aceasta va fi considerată ca fiind cea mai bună utilizare “În cazul de față aceasta va fi amenajat pentru extinderea cimitirului.

4.4. Evaluarea terenului – tehnica - abordarea prin comparația de piață.

IVS – Cadrul General specifică “Prima etapă a acestei abordări este obținerea prețurilor de tranzacționare a activelor identice sau similare, tranzacționate recent pe piață. Dacă există puține tranzacții recente, de asemenea, poate fi util să se ia în considerare prețurile activelor identice sau similare care sunt listate sau oferite spre vânzare, cu condiția ca relevanța acestor informații să fie clar stabilită și analizată critic. Poate fi necesar ca prețul altor tranzacții să fie corectat pentru a reflecta orice diferențe față de condițiile tranzacțiilor efective și să fie definit tipul valorii și orice ipoteze care urmează să fie adoptate pentru evaluarea care se realizează. Pot exista și diferențe între caracteristicile juridice, economice sau fizice ale activelor din alte tranzacții, față de cele ale activului evaluat.”

“Această abordare se bazează pe principiul conform căruia prețul, pe care un cumpărător de pe piață îl va plăti pentru activul supus evaluării, nu va fi mai mare decât costul aferent cumpărării sau construirii unui echivalent modern, cu excepția

cazului în care sunt implicați factori precum durată de timp nejustificată, dificultate, risc și alții asemenea. Deseori, activul supus evaluării va fi mai puțin atractiv decât alternativa care ar putea fi cumpărată sau construită, din cauza vârstei sau a deprecierei. În acest caz, trebuie făcute corecții asupra costului activului alternativ, în funcție de tipul valorii cerut.”

Pentru evaluarea terenului ofertele comparabilele luate în considerare sunt redată mai jos.:

STABILIREA VALORII TERENULUI PRIN COMPARAȚII DE PIAȚĂ

Comparabilele de piață:

A) 15.04.14/22.06.14; Pietroasa, Adaugat La 16:40, 22 Iunie 2014, Numar anunt: 25977219

Oferit de: **Proprietar** Extravilan / intravilan: **Intravilan** Suprafata: **2 000 m²**

Teren de vanzare situat in centru satului Pietroasa -apa ,canalizare, Cătta, mar 2014, t 0760110953, 7 e

B) 22.04.14; Pietroasa, Adaugat La 09:23, 22 Aprilie 2014, Numar anunt: 21848203

Oferit de: **Proprietar** Extravilan / intravilan: **Intravilan** Suprafata: **5 000 m²**

Teren intravilan, situat in intravilanul satului Pietroasa ; Utilitati : apa , canalizare, curent, langa Crisul Pietros ; Suprafata de 5000 mp Locatia sat Pietroasa, la 22 km de Municipiul Beius , Roncescu Crina, ian 2014, t 0729315554, 45000 e ng, 9 e ng

C) 20.02.18/06.03.19; Pietroasa, panta 15-20, Adaugat de pe telefon La 10:05, 6 martie 2019, Numar anunt: 115538637

Promoveaza anuntul Actualizeaza anuntul

Oferit de Proprietar Extravilan / intravilan **Intravilan**

Suprafata utila 6 400 m²

Teren intravilan in localitatea Pietroasa ,zona Valea Aleului, Suprafata totala de 6400mp, Facilitati si beneficii,curent electric, râul de vis avis,drum excelent, Marius, aug 2012, **0746 350 530**, 12 e

În tabelul de mai jos se trece la evaluarea propriuzisă:

Elemente de comparație	<u>Propr. Evaluată</u> „Teren intravilan situat comuna Pietroasa, S = 1.065 mp, CF 52057 Pietroasa, nr Cad 52057, împrejmuit parțial cu gard de sârmă”	<u>Comparabila A</u> „Teren intravilan situat în centru satului Pietroasa -apa ,canalizare, 2000 mp”	<u>Comparabila B</u> „Teren intravilan situat în Pietroasa, lângă Crișul Pietros, 5000 mp”	<u>Comparabila C</u> „Teren intravilan în localitatea Pietroasa ,zona Valea Aleului, 6400 mp,,
Suprafață teren (mp)	1.065	2.000	5000	6400
Preț de ofertă – Euro/mp		7 Euro/mp	9 Euro/mp	12 Euro/mp
Diminuare pentru negociere ofertă	Atenție mare: se pune numai la început și nu se ia în calcul la stabilirea procentuală a valorii absolute totale	- 10 % (- 0,7)	- 10 % (- 0,9)	- 10 % (- 1,2)
Preț de vânzare corectat		6,3	8,1	10,8
1.Dr proprietate transmis	Integral	Integral	Integral	Integral
<i>Evaluatorul să stabilească precis drepturile de proprietate transmise în tranzacțiile comparabile selectate</i>				
* Corecția		0	0	0
Preț corectat Euro / mp		6,3	8,1	10,8
2. Condiții de finanțare	La piață (cash)	La piață (cash)	La piață (cash)	La piață (cash)
<i>Evaluatorul să folosească cu atenție calculele de echivalență cash pt ca în final corecția să fie cea dedusă din datele de piață</i>				
* Corecția		0	0	0
Preț corectat Euro / mp		6,3	8,1	10,8
3. Condiții de vânzare	Independent	Independent	Independent	Independent
<i>Condițiile neobișnuite se folosesc numai cu precauții deosebite iar condițiile speciale trebuie evidențiate în raport</i>				
* Corecția		0	0	0
Preț corectat Euro / mp		6,3	8,1	10,8
4. Condițiile pieței	08.05.2021 / 4,9262	22./06.2014 / 4,3958	22.04.2014 / 4,4660	06.03.2019 / 4,7473

Pt alte condiții ale pieței decât cele de la data evaluării, se necesită ajustări : inflație, percepția investitorilor, alte taxe și impozite, autorizații de construcție și fluctuații cerere-ofertă – deci, nu timpul este cauza, ci schimbările pieței. Consider că sunt aceleași condiții ale pieței, pt simplificare

* Corecția		+ 30 % (+ 1,89)	+ 30 % (+ 2,43)	+ 10 % (+ 1,08)
Preț corectat Euro / mp		8,19	10,53	11,88
5. Restricții legale de utilizare	Conform Plan Urbanistic General și Zonal	Conform Plan Urbanistic General și Zonal	Conform Plan Urbanistic General și Zonal	Conform Plan Urbanistic General și Zonal
Se verifică restricțiile pentru comparabile, dacă sunt				
* Corecția		0	0	0
Preț corectat Euro / mp		8,19	10,53	11,88
6) Localizare - orientare	„Teren intravilan situat comuna Pietroasa, S = 1.065 mp, CF 52057 Pietroasa, nr Cad 52057, împrejmuit parțial cu gard de sârmă”	„Teren intravilan situat în centru satului Pietroasa, 2000 mp”	„Teren intravilan situat în Pietroasa, lângă Crișul Pietros, 5000 mp”	„Teren intravilan în localitatea Pietroasa ,zona Valea Aleului, 6400 mp,,
<i>Cind caracteristicile de amplasare diferă . diferențele prea mari impun eliminarea comparabilei.ajustările se exprimă procentual, datorită amplasării în zonă – chiar și în aceeași zonă apar diferențe ca de exemplu : o casă cu vedere la parc și alta puțin mai departe. În absența unei deprecieri economice (externe), ajustarea pt diferențe complet comparabile, poate fi echivalentă cu diferența în valoarea terenului corespunzătoare celor două proprietăți. Evaluatorul să evite ajustarea pt aceeași influență asupra valorii, cum ar fi localizarea și caracteristicile fizice.</i>				
* Corecție		- 5 % (- 0,41)	0	0
Preț corectat Euro / mp		7,78	10,53	11,88
7. Panta terenului	Plan	Plan	Plan	Panta 15-20
* Corecția		0	0	+ 5 % (+ 0,594)
Preț corectat Euro / mp		7,78	10,53	12,474
8. Fronturi stradale	1	1	1	1
* Corecția		0	0	0
Preț corectat Euro / mp		7,78	10,53	12,474
9. Utilități	Curent, apă, în apropiere	apa ,canalizare,	apa , canalizare, curent,	Curent electric, drum
* Corecția		- 5 % (- 0,389)	- 10 % (- 1,053)	+ 5 % (+ 0,6237)
Preț corectat Euro / mp		7,391	9,477	13,0977
10. Suprafața (mp)	1.065	2000	5000	6400

+Corecția		- (1065 / 2000) * 7,391 : 100 = - 0,0394	- (1065 / 5000) * 9,477 : 100 = - 0,0202	- (1065 / 6400) * 13,0977 : 100 = - 0,0218
Pentru terenuri intravilane: Când suprafața comparabilei este mai mică decât suprafața subiect, se ia semnul + Când suprafața comparabilei este mai mare decât suprafața subiect, se ia semnul - Pentru terenuri extravilane: Când suprafața comparabilei este mai mică decât suprafața subiect, se ia semnul - Când suprafața comparabilei este mai mare decât suprafața subiect, se ia semnul +				
-Preț corectat Euro / mp		7,3516	9,4568	13,0759
11. Corecție totală brută (% din preț vânzare)	Valoare absolută totală	2,7284	3,5032	2,3195
	% din prețul de vânzare	43,30793	43,24938	21,47685
Analizând rezultatele se constată că cea mai mică corecție procentuală totală brută este la comparabila C, deci evaluatorul estimează valoarea de piață a terenului de evaluat ca fiind de 13,0759 Euro/mp, deci : V. piață = 13,0759 Euro/mp x 1065 mp x 4,9284 RON/Euro = 68.632,075 RON; Rotunjit : V piață = 68.600 RON (fără TVA)				

Expert evaluator EPI
Ing. Constantin Tăscău



Se estimează că la data evaluării valoarea terenului este de 68.600 euro.

4.5. Reconcilierea și opinia finală asupra valorii

În urma aplicării abordării prin comparația de piață la estimarea valorii proprietății, s-a obținut următorul rezultat:

Valoarea terenului: 68.600 lei, fără TVA

Opinia evaluatorilor: valoarea de piață a terenului, la data evaluării este:

V_p = 68.600 lei, fără TVA

S-a estimat această valoare deoarece se consideră că este cea mai apropiată de piață.



4.6. Estimarea perioadei de expunere pe piață

Majoritatea ofertelor luate în considerare au fost actualizate. Nu se poate estima perioada viitoare de expunere pe piață, dar datorită cererii reduse, în cazul ca nu se vor realiza tranzacții, probabil că după circa 4 luni se vor actualiza ofertele cu valori mai mici.

4.7. Calificările evaluatorilor

La redactarea ei au participat 2 evaluatori:

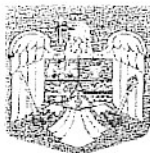
- Ing. MOLDOVAN HORIA MARIUS, domiciliat în ȘTEI, str. Miron Pompiliu nr. 1, ap. 6, jud. Bihor, posesor C.I. seria XH nr. 496402, eliberat de SPCLEI Ștei la data de 16.05.2007, având CNP 1450511052136, evaluator autorizat EI membru titular ANEVAR, cu legitimația 14303;
Tel.: 0259-333108, Fax: 0259-333108;
Mobile: 0744-547736, 0762-613201, 0772-041130;
E-mail: mhm@mhm.ro, mhmoldovan@gmail.ro;

Ing. TĂȘCĂU CONSTANTIN, domiciliat în Oradea, str. Mihail Sadoveanu nr. 6, bl. AN1, ap. 10, jud. Bihor, posesor al C.I. seria GK nr. 855556, eliberată de Pol. Oradea la data de 28.02.1994, având CNP 1420521054667, evaluator autorizat EPI, EBM, EI, membru titular ANEVAR, cu legitimația 16568;
Tel.: 0259-451832, 0359-422983;
Fax: 0259-451832;
Mobil: 0723-354418;
E-mail: ctascau@gmail.com

ANEXE



ANEXA 1. Contract de prestări servicii



COMUNA PIETROASA
PRIMĂRIA COMUNEI PIETROASA
Pietroasa, str.Principala,nr.253,cod poștal 417365, județul Bihor
Cod fiscal :4641326;Tel: 0359199064 ; Fax 0359199066
E-mail: primaria.pietroasa@cjbihor.ro



CONTRACT DE SERVICII Nr. 35 din data de 10.08.2021

Preambul

În temeiul Legii nr. 98/2016 privind achizițiile publice, cu modificările și completările ulterioare,

COMUNA PIETROASA, cu sediul în localitatea Pietroasa, nr. 253, județul Bihor, având cod de înregistrare fiscală 4641326, cod poștal 417365, telefon 0359/199064, fax 0359/199066, e-mail primaria.pietroasa@cjbihor.ro, cont trezorerie deschis la Trezoreria municipiului Beiuș reprezentată prin domnul Laza Ionel-Alin având funcția de primar, în calitate de achizitor, pe de o parte

Și

MOLDOVAN HORIA-MARIUS – EVALUATOR AUTORIZAT, cu sediul în Ștei, str. Miron Pompiliu, nr. 1/6, județul Bihor, telefon 0259333108, mobil 0744547736, cod fiscal RO34339576, cont RO45BTRLRONCRT0295750101, deschis la Banca Transilvania Ștei, e-mail mhm@mhm.ro, mhmoldovan@gmail.com, reprezentat prin ing. Moldovan Horia Marius, în calitate de prestator, pe de altă parte,

am încheiat prezentul contract de servicii, cu respectarea următoarelor clauze:

2. Definiții

2.1 - În prezentul contract următorii termeni vor fi interpretați astfel:

- a) Contract - prezentul contract și toate anexele sale;
- b) achizitor și prestator - părțile contractante, așa cum sunt acestea numite în prezentul contract;
- c) prețul contractului - prețul plătit prestatorului de către achizitor, în baza contractului, pentru îndeplinirea integrală și corespunzătoare a tuturor obligațiilor asumate prin contract;
- d) servicii - activități a căror prestare face obiect al contractului;
- e) produse - echipamentele, mașinile, utilajele, piesele de schimb și orice alte bunuri cuprinse în anexa/anexele la prezentul contract și pe care prestatorul are obligația de a le furniza aferent serviciilor prestate conform contractului;
- f) forța majoră - reprezintă o împrejurare de origine externă, cu caracter extraordinar, absolut imprevizibilă și inevitabilă, care se află în afara controlului oricărei părți, care nu se datorează greșelii sau vinei acestora, și care face imposibilă executarea și, respectiv, îndeplinirea contractului; sunt considerate asemenea evenimente: războaie, revoluții, incendii, inundații sau orice alte catastrofe naturale, restricții apărute ca urmare a unei carantine, embargou, enumerarea nefiind exhaustivă, ci enunțiativă. Nu este considerat forță majoră un eveniment asemenea celor de mai sus care, fără a crea o imposibilitate de executare, face extrem de costisitoare executarea obligațiilor uneia din părți;
- g) zi - zi calendaristică; an - 365 de zile.

3. Interpretare

3.1 - În prezentul contract, cu excepția unei prevederi contrare, cuvintele la forma singular vor include forma de plural și vice versa, acolo unde acest lucru este permis de context.

3.2 - Termenul "zi" sau "zile" sau orice referire la zile reprezintă zile calendaristice dacă nu se specifică în mod diferit.

Clauze obligatorii

4. Obiectul principal al contractului

4.1 - Prestatorul se obligă să presteze servicii de evaluare la 1 imobil-teren intravilan, în suprafață de 1.065 mp înscris în CF 51057 Pietroasa, număr cadastral 51507 Pietroasa, proprietatea doamnei Dreana Mirela, în vederea construirii unei capele mortuare, cod CPV: 79419000-4 - Servicii de consultanță în domeniul evaluării (Rev.2) în perioadele convenite și în conformitate cu obligațiile asumate prin prezentul contract.

4.2 - Achizitorul se obligă să plătească prețul convenit în prezentul contract pentru serviciile prestate în termen de 30 de zile de la emiterea facturii de către prestator.

5. Prețul contractului

5.1 - Prețul convenit pentru îndeplinirea contractului, plătit prestatorului de către achizitor, este de 500 lei fără TVA .

6. Durata contractului

6.1 - Durata prezentului contract este de 30 zile.

7. Prestarea contractului

7.1 - Prestarea contractului începe după data semnării contractului contractului.

8. Documentele contractului

8.1 - Documentele contractului sunt:

(a) Oferta acceptată în SEAP nr. [DA28513528] /04.08.2021 Achiziționare servicii evaluare imobil-teren intravilan, comuna Pietroasa.

(b) Alte documente prezentate în oferta

9. Obligațiile principale ale prestatorului

9.1 Prestatorul se obligă să întocmească rapoartele de evaluare, tipul valorii fiind valoarea justă, estimarea valorii în lei și în euro, până la data stabilită în prezentul contract și să le predea beneficiarului.

Rapoartele de evaluare vor fi elaborate de către evaluatorii autorizați.

Prestatorul se obligă să despăgubească achizitorul împotriva oricărui:

i) reclamații și acțiuni în justiție, ce rezultă din încălcarea unor drepturi de proprietate intelectuală (brevete, nume, mărci înregistrate etc.), legate de echipamentele, materialele, instalațiile sau utilajele folosite pentru sau în legătură cu produsele achiziționate; și

ii) daune-interese, costuri, taxe și cheltuieli de orice natură, aferente, cu excepția situației în care o astfel de încălcare rezultă din respectarea caietului de sarcini întocmit de către achizitor.

iii) Rapoartul de evaluare va fi elaborate de către evaluatorii autorizați - ing. MOLDOVAN HORIA - MARIUS și Ing. TĂȘCĂU CONSTANTIN.

10. Obligațiile principale ale achizitorului

10.1 - Achizitorul se obligă să recepționeze, potrivit clauzei 13, serviciile prestate în termenul convenit.

10.2 - Achizitorul se obligă să plătească prețul către prestator în termen de 30 de zile de la emiterea facturii de către acesta.

10.3 - Dacă achizitorul nu onorează facturile în termen de 14 zile de la expirarea perioadei prevăzute convenite, prestatorul are dreptul de a sista prestarea serviciilor. Imediat ce achizitorul onorează factura, prestatorul va relua prestarea serviciilor în cel mai scurt timp posibil.



10.4 – Achizitorul se obligă să pună la dispoziția prestatorului copii de pe documentele care atesta proprietățile (extrase C.F.), de pe codul fiscal, precum și de pe alte documente necesare evaluării, să asigure accesul la imobilele de evaluat și să furnizeze informațiile necesare evaluării.

11. Sancțiuni pentru neîndeplinirea culpabilă a obligațiilor

11.1 - În cazul în care, din vina sa exclusivă, prestatorul nu reușește să-și presteze obligațiile asumate prin contract, atunci achizitorul are dreptul de a deduce din prețul contractului, ca penalități, o sumă echivalentă cu 0,01% din pretul contractului.

11.2 - În cazul în care achizitorul nu onorează facturile în termen de 28 de zile de la expirarea perioadei convenite, atunci acesta are obligația de a plăti ca penalități o sumă echivalentă cu 0,01% din plata ramasa neefectuată.

11.3 - Nerespectarea obligațiilor asumate prin prezentul contract de către una dintre părți, în mod culpabil și repetat, dă dreptul părții lezate de a considera contractul de drept reziliat și de a pretinde plata de daune-interese.

11.4 - Achizitorul își rezervă dreptul de a renunța oricând la contract, printr-o notificare scrisă, adresată prestatorului, fără nici o compensație, dacă acesta din urmă dă faliment, cu condiția ca această anulare să nu prejudicieze sau să afecteze dreptul la acțiune sau despăgubire pentru prestator. În acest caz, prestatorul are dreptul de a pretinde numai plata corespunzătoare pentru partea din contract îndeplinită până la data denunțării unilaterale a contractului.

Clauze specifice

12. Garanția de bună execuție a contractului – nu este cazul.

13. Alte responsabilități ale prestatorului

13.1 - (1) Prestatorul are obligația de a presta serviciile prevăzute în contract cu profesionalismul și promptitudinea convenite angajamentului asumat

(2) Prestatorul se obligă să supravegheze prestarea serviciilor, să asigure resursele umane, materialele, instalațiile, echipamentele și orice alte asemenea, fie de natură provizorie, fie definitivă, cerute de și pentru contract, în măsura în care necesitatea asigurării acestora este prevăzută în contract sau se poate deduce în mod rezonabil din contract.

13.2 - Prestatorul este pe deplin responsabil pentru prestația serviciilor în conformitate cu termenul de prestare convenit. Totodată, este răspunzător atât de siguranța tuturor operațiunilor și metodelor de prestare utilizate, cât și de calificarea personalului folosit pe toată durata contractului.

14. Alte responsabilități ale achizitorului

14.1 - Achizitorul se obligă să pună la dispoziția prestatorului orice facilități și/sau informații pe care acesta le-a cerut în propunerea tehnică și pe care le consideră necesare îndeplinirii contractului.

15. Recepție și verificări

15.1 - Achizitorul are dreptul de a verifica modul de prestare a serviciilor.

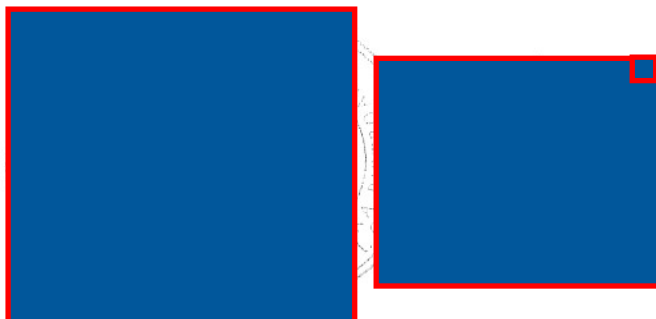
15.2 - Verificările vor fi efectuate în conformitate cu prevederile din prezentul contract. Achizitorul are obligația de a notifica, în scris, prestatorului identitatea reprezentanților săi împuterniciți pentru acest scop.

16. Începere, finalizare, întârzieri, sistare

16.1 - (1) Prestatorul are obligația de a începe prestarea serviciilor în timpul cel mai scurt posibil de la semnarea contractului.

(2) În cazul în care prestatorul suferă întârzieri și/sau suportă costuri suplimentare, datorate în exclusivitate achizitorului, părțile vor stabili de comun acord:

- a) prelungirea perioadei de prestare a serviciului; și
- b) totalul cheltuielilor aferente, dacă este cazul, care se vor adăuga la prețul contractului.



16.2 - (1) Serviciile prestate în baza contractului sau, dacă este cazul, oricare fază a acestora prevăzută a fi terminată într-o perioadă stabilită în termenul de prestare trebuie finalizate în termenul convenit de părți, termen care se calculează de la data începerii prestării serviciilor.

(2) În cazul în care:

i) orice motive de întârziere, ce nu se datorează prestatorului; sau

ii) alte circumstanțe neobișnuite, susceptibile de a surveni altfel decât prin încălcarea contractului de către prestator, îndreptățesc prestatorul de a solicita prelungirea perioadei de prestare a serviciilor sau a oricărei faze a acestora, atunci părțile vor revizui, de comun acord, perioada de prestare și vor semna un act adițional.

16.3 - Dacă pe parcursul îndeplinirii contractului prestatorul nu respectă termenul de prestare, acesta are obligația de a notifica acest lucru, în timp util, achizitorului. Modificarea datei/perioadelor de prestare asumate în termenul de prestare se face cu acordul părților, prin act adițional.

16.4 - În afara cazului în care achizitorul este de acord cu o prelungire a termenului de prestație, orice întârziere în îndeplinirea contractului dă dreptul achizitorului de a solicita penalități prestatorului.

17. Ajustarea prețului contractului

17.1 - Prețul prezentului contract nu poate fi ajustat.

18. Amendamente

18.1 - Părțile contractante au dreptul, pe durata îndeplinirii contractului, de a conveni modificarea clauzelor contractului, prin act adițional, numai în cazul apariției unor circumstanțe care lezează interesele comerciale legitime ale acestora și care nu au putut fi prevăzute la data încheierii contractului.

19. Subcontractanți

19.1 - Prestatorul are obligația, în cazul în care subcontractează părți din contract, de a încheia contracte cu subcontractanții desemnați, în aceleași condiții în care el a semnat contractul cu achizitorul.

19.2 - (1) Prestatorul are obligația de a prezenta la încheierea contractului toate contractele încheiate cu subcontractanții desemnați.

(2) Lista subcontractanților, cu datele de recunoaștere ale acestora, precum și contractele încheiate cu aceștia se constituie în anexe la contract.

19.3 - (1) Prestatorul este pe deplin răspunzător față de achizitor de modul în care îndeplinește contractul.

(2) Subcontractantul este pe deplin răspunzător față de prestator de modul în care își îndeplinește partea sa din contract.

(3) Prestatorul are dreptul de a pretinde daune-interese subcontractanților dacă aceștia nu își îndeplinesc partea lor din contract.

19.4 - Prestatorul poate schimba oricare subcontractant numai dacă acesta nu și-a îndeplinit partea sa din contract. Schimbarea subcontractantului nu va schimba prețul contractului și va fi notificată achizitorului.

20. Cesiunea

20.1 - Prestatorul are obligația de a nu transfera total sau parțial obligațiile sale asumate prin contract, fără să obțină, în prealabil, acordul scris al achizitorului.

20.2 - Cesiunea nu va exonera prestatorul de nicio responsabilitate privind garanția sau orice alte obligații asumate prin contract.

21. Forța majoră

21.1 - Forța majoră este constatată de o autoritate competentă.

21.2 - Forța majoră exonerează părțile contractante de îndeplinirea obligațiilor asumate prin prezentul contract, pe toată perioada în care aceasta acționează.

21.3 - Îndeplinirea contractului va fi suspendată în perioada de acțiune a forței majore, dar fără a prejudicia drepturile ce li se cuveneau părților până la apariția acesteia.

21.4 - Partea contractantă care invocă forța majoră are obligația de a notifica celeilalte părți, imediat și în mod complet, producerea acesteia și să ia orice măsuri care îi stau la dispoziție în vederea limitării consecințelor.

21.5 - Dacă forța majoră acționează sau se estimează că va acționa o perioadă mai mare de 6 luni, fiecare parte va avea dreptul să notifice celeilalte părți încetarea deplin drept a prezentului contract, fără ca vreuna dintre părți să poată pretinde celeilalte daune-interese.

22. Soluționarea litigiilor

22.1 - Achizitorul și prestatorul vor depune toate eforturile pentru a rezolva pe cale amiabilă, prin tratative directe, orice neînțelegere sau dispută care se poate ivi între ei în cadrul sau în legătură cu îndeplinirea contractului.

22.2 - Dacă, după 15 zile de la începerea acestor tratative, achizitorul și prestatorul nu reușesc să rezolve în mod amiabil o divergență contractuală, fiecare poate solicita ca disputa să se soluționeze fie prin arbitraj la Camera de Comerț și Industrie a României, fie de către instanțele judecătorești din România.

23. Clauza anticorupție

23.1. Furnizorul se obliga sa ia toate masurile necesare si rezonabile pentru a evita coruptia si mita. In consecinta, acesta nu va suferi, promite sau acorda si nu va determina un tert sa ofere, sa promita sau sa acorde, prin intermediul angajatilor, membrilor din conducerea acestora sau tertilor, beneficii sau alte avantaje (respectiv numerar, cadouri de valoare sau invitatii care nu au in principal scopuri profesionale, cum ar fi evenimente sportive, concerte, evenimente culturale, vacante si alte asemenea) angajatilor sau membrilor din conducerea achizitorului, inclusiv rudelor acestora si altor persoane aflate in relatii stranse similar acestora.

23.2. In cazul unei incarcari grave a prezentei clauze, achizitorul are dreptul sa rezilieze unilateral, instantaneu, contractul existent fara preaviz si fara interventia instantelor judecatoresti, respectiv are dreptul de a sesiza organele competente potrivit legii.

24. Limba care guvernează contractul

24.1 - Limba care guvernează contractul este limba română.

25. Comunicări

25.1 - (1) Orice comunicare dintre părți, referitoare la îndeplinirea prezentului contract, trebuie să fie transmisă în scris.

(2) Orice document scris trebuie înregistrat atât în momentul transmiterii, cât și în momentul primirii.

25.2 - Comunicările între părți se pot face și prin telefon, telegramă, telex, fax sau e-mail, cu condiția confirmării în scris a primirii comunicării.

26. Legea aplicabilă contractului

26.1 - Contractul va fi interpretat conform legilor din România.

Părțile au înțeles să încheie astăzi, 10.08.2021, prezentul contract în două exemplare, câte unul pentru fiecare parte.

COMUNA PIETROASA

Prin primar – LAZA IONEL-ALIN

Vizat compartiment juridic, prin
Criste Marioara

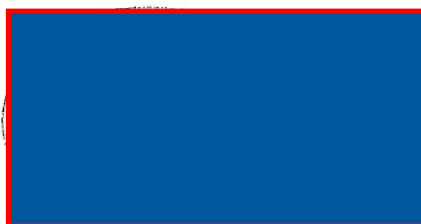
Vizat compartiment financiar contabil, prin
Banciu Monica

Prestator,
MOLDOVAN HORIA-MARIUS – EVALUATOR AUTORIZAT
ING. MOLDOVAN HORIA-MARIUS

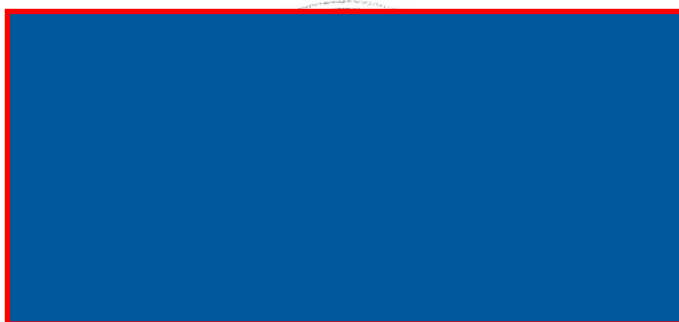


EVALUATORI,

Ing. Moldovan Horia Marius



Ing. Tășcău Constantin



ANEXA 3. Certificat de înregistrare fiscală al clientului

ROMÂNIA
MINISTERUL FINANTELOR PUBLICE
AGENȚIA NAȚIONALĂ DE ÎNREGISTRARE FISCALĂ
CERTIFICAT DE ÎNREGISTRARE FISCALĂ



Număr: /
Data: / /
Denumire: /
PIETROASA

NUMĂRUL DE ÎNREGISTRARE FISCALĂ: /

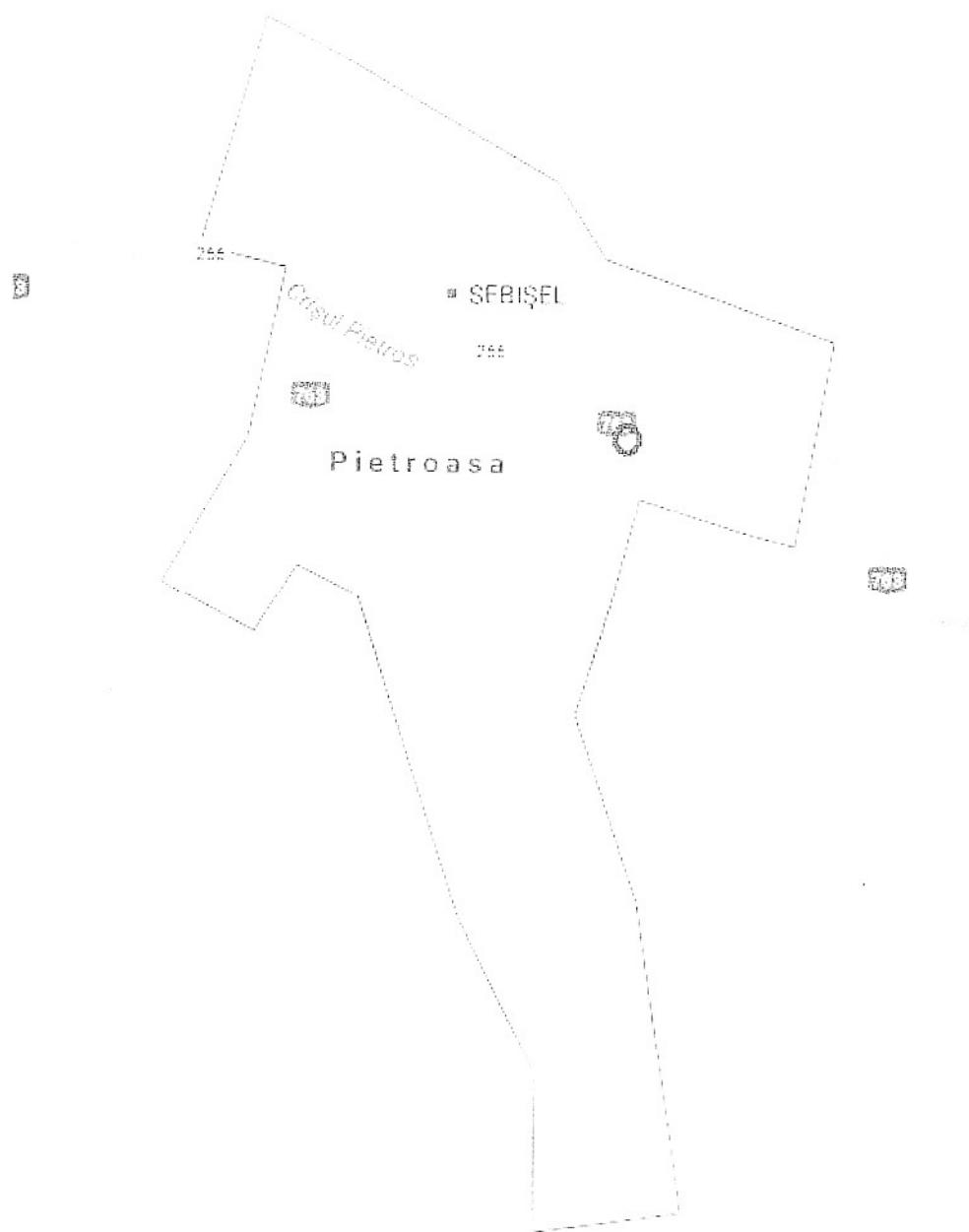
Valoarea: /
Cămin: /
Cămin de proprietate: /
Cămin de închiriere: /
Cămin de deținut: /
Cămin de deținut în comun: /
Cămin de deținut în comun în folosință comună: /
Cămin de deținut în comun în folosință comună în folosință comună: /



ANEXA 5. Localizarea terenului



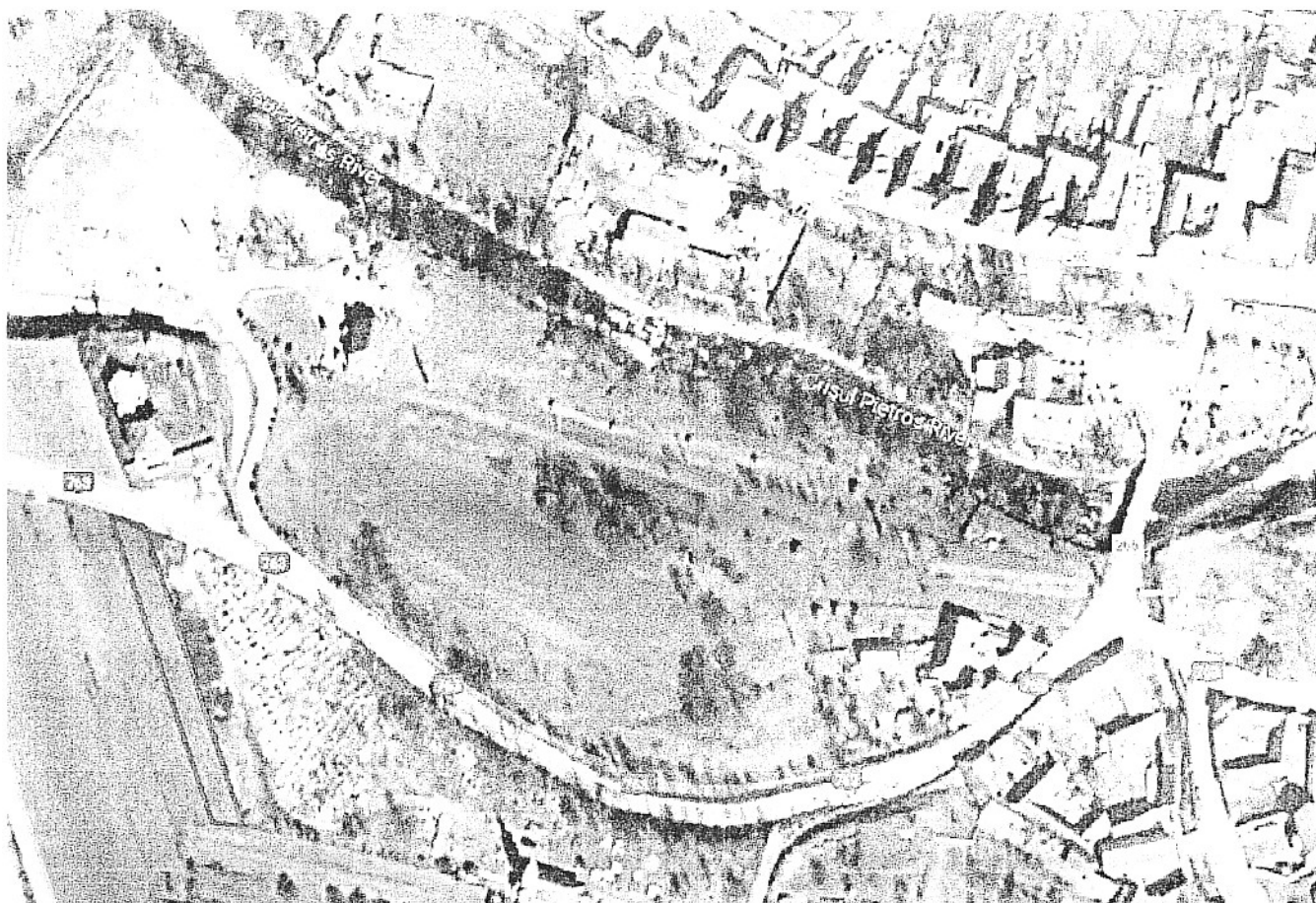
ANEXA 6. Harta localității



○ Amplasare imobil



ANEXA 7. Amplasarea imobilului



Amplasare teren



ANEXA 8. Extras de carte funciară



ANCP
 Agenția Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară

**EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
 PENTRU ÎNDRUMARE**

Carte funciară Nr. 51057 Pietroasa



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN intravilan

Nr. topografic: 435

Adresa: Loc. Pietroasa, Jud. Bihor

Nr. Crt.	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața (mp)	Observații / Referințe
41	51057	1.065	Teren imprezuit. TEREN EXTRAVILAN

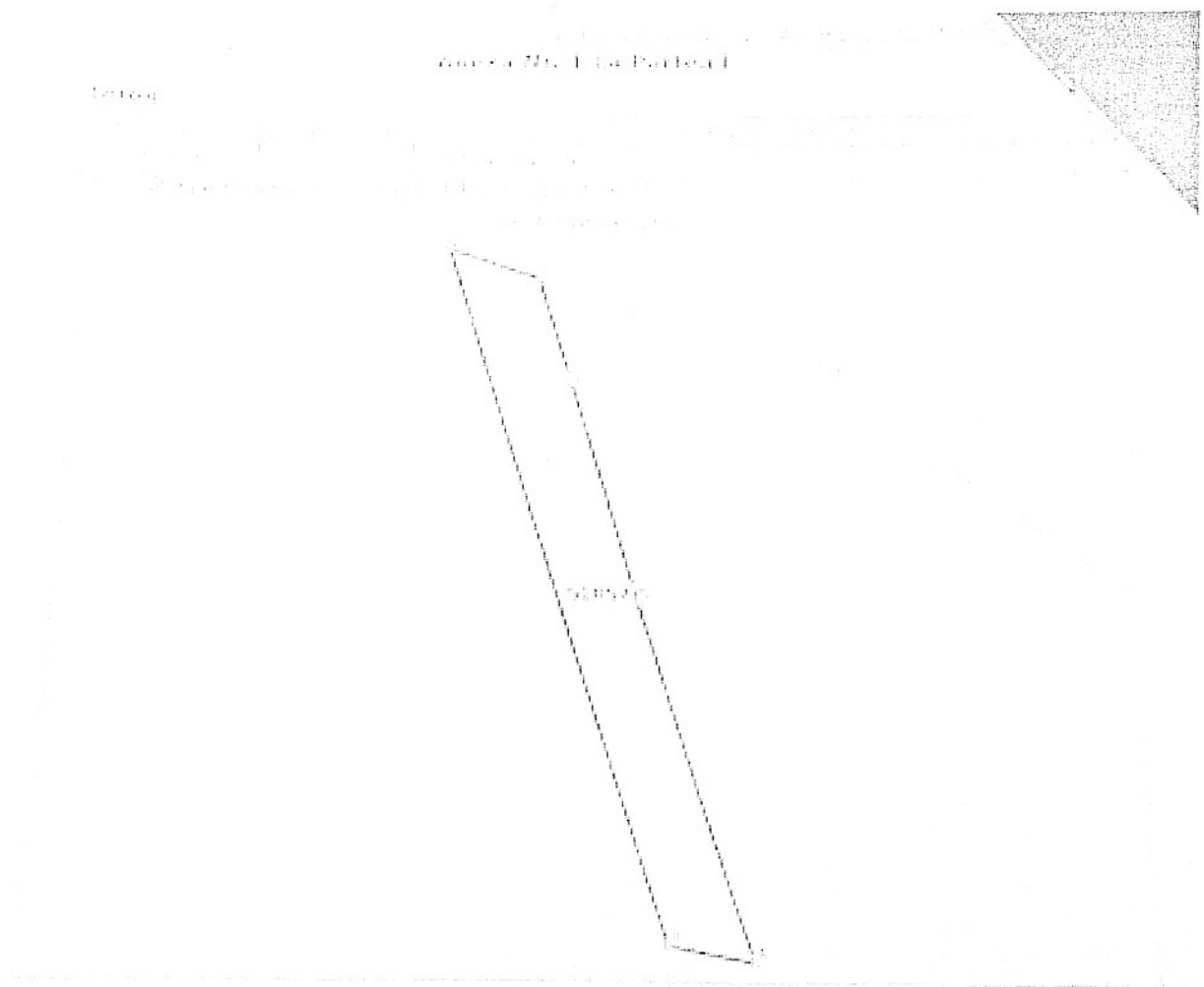
B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
23219 / 08/10/2018 Act Administrativ nr. 19776, din 22/08/2018 emis de BCPI Bihor S, Act Administrativ nr. 4334, din 20/09/2018 emis de COMUNA PIETROASA Intabulare, drept de PROPRIETATE ca titlu de reconstituire în baza L. nr. 18/1991, în sensul rangului încheierii de intabulare nr. 19726-30/22-08/2018, dobândit prin Reconstituire, dată actuală 1/1 1) DREANA MIRELA OBSERVAȚII, prezente din CF 219 Pietroasa	41

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	





Date referitoare la teren

nr. lotului	nr. zona	Suprafata mp.	Cadastru	Puncte	Nr. tipuri	Observatii / Note
1	100	1.065			100	

lungime Segmente

(Valerile lungimilor segmentelor sunt obtinute din proiectie in plan.)

Punct deput.	Punct sfarsit	Lungime segment m (m)
1	2	12.238
2	3	102.833
3	4	11.476
4	5	51.87
5	6	32.982
6	1	15.895





Carte Funciara Nr. 51057 Comuna/Oraș/Municipiu: Pietroasa

Coordonatele sunt determinate în planul de proiecție Stereoa 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.
Precizia matrică puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Cartea funciara nr. 51057 este un document public în înțelesul art. 125 din Legea nr. 70/1991 privind statutul funciara, publicată în Jurnalul Oficial al României, Partea I, nr. 102 din 1991.

Cartea funciara nr. 51057 este valabilă în condițiile de legitimitate și putere a actelor juridice primare și în condițiile de drept și pentru dovezile succesionale, iar informațiile prezentate sunt disponibile pentru orice modificare în condițiile legii.

Costul serviciului este de 60 RON, conform sistemului de taxe nr. 10/2005 în suma de 60, pentru serviciul de publicare în Jurnalul Oficial al României, Partea I, nr. 263.

Subscris și înțeles

18.09.2011

Data și locul

Asistent Registrator,
IOANA CILIA JERONISIEA



Referent,

(Spațiu pentru semnătură)

