**ROMÂNIA**
**CONSILIUL JUDEȚEAN BIHOR**
**BIHAR MEGYEI TANÁCS**
**BIHOR COUNTY COUNCIL**

# HOTĂRÂREA nr. 170
## din 27 iunie 2024
## pentru modificarea Hotărârii Consiliului Județean Bihor nr. 144 din 30.05.2023 privind aprobarea vânzării prin licitație publică a unor imobile proprietatea privată a Județului Bihor

Având în vedere: Proiectul de hotărâre nr. 183 din 26.06.2024 pentru modificarea Hotărârii Consiliului Județean Bihor nr. 144 din 30.05.2023 privind aprobarea vânzării prin licitație publică a unor imobile proprietatea privată a Județului Bihor, propus de Președintele Consiliului Județean Bihor – dl.Ilie Gavril Bolojan, care este însoțit de Referatul de aprobare cu nr. 13052 din 26.06.2024, și de Raportul de specialitate cu nr. 13053 din 26.06.2024, întocmit de Direcția Tehnică – Compartimentul Patrimoniu din cadrul Consiliului Județean Bihor;

Ținând seama de: Raportul de avizare nr. 13228 din 27.06.2024 al Comisiei de studii, prognoze economico-sociale, buget-finanțe și administrarea domeniului public și privat al județului; Raportul de avizare nr. 13245 din 27.06.2024 al Comisiei juridice, dezvoltare regională și cooperare transfrontalieră; Raportul de avizare nr. 13230 din 27.06.2024 al Comisiei de organizare și dezvoltare urbanistică, realizarea lucrărilor publice, conservarea monumentelor istorice și de arhitectură; adoptate în conformitate cu art. 182 alin. (4) coroborat cu art. 136 din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

Ținând cont de:

- Hotărârea Consiliului Județean Bihor nr. 144 din 30.05.2023 privind aprobarea vânzării prin licitație publică a unor imobile proprietatea privată a Județului Bihor;
- Procedurile efectuate de către aparatul de specialitate din cadrul Consiliului Județean Bihor, pentru vânzarea prin licitație publică a imobilului situat în municipiul Oradea, str. Parcul I.C. Brătianu nr. 8, înscris în CF nr. 182079 Oradea, identificat prin nr. cadastral 8287, rămase fără nici un rezultat;
- Raportul de evaluare înregistrat la Consiliul Județean Bihor sub nr. 13116/26.06.2024, întocmit de către evaluator Sabău Emil Dumitru – membru ANEVAR, pentru imobilul înscris în CF nr. 182079 Oradea;

În conformitate cu prevederile:

- art. 135, alin. (8), art.182, alin (4), art. 173 alin. (1) lit. c), alin (4), lit.b) art. 363, din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
- art. 1650 și următoarele din Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, republicată cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul competențelor stabilite prin art. 182 alin. (1) și art. 196 alin. (1) lit. a) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

**CONSILIUL JUDEȚEAN BIHOR,**

**H O T Ă R Ă Ș T E:**

**Art.1.** Se însușește Raportul de evaluare înregistrat la Consiliul Județean Bihor sub nr. 13116/26.06.2024, întocmit de către evaluator Sabău Emil Dumitru – membru ANEVAR, conform Anexei nr.1, parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art.2.** Se modifică Art.3 din Hotărârea Consiliului Județean Bihor nr. 144 din 30.05.2023 și va avea următorul cuprins:

„**Art. 3.** Se aprobă preţul de pornire al licitaţiei, cuantumul garanţiei de participare şi al taxei de participare, pentru imobilul înscris în CF nr. 182079 Oradea, după cum urmează:

- preţul de pornire al licitaţiei – valoarea din raportul de evaluare: 3.449.130 lei – fără TVA;
- garanţia de participare: 5% din valoarea bunului licitat: 172.457 lei;
- taxa de participare: 100 lei;

**Art.3.** Se modifică Anexa nr.2 din Hotărârea Consiliului Judeţean Bihor nr. 144 din 30.05.2023 şi se înlocuieşte cu Anexa nr. 2 la prezenta hotărâre .

**Art.4.** Se modifică Anexa nr.3 din Hotărârea Consiliului Judeţean Bihor nr. 144 din 30.05.2023 şi se înlocuieşte cu Anexa nr. 3 la prezenta hotărâre

**Art.5.** Celelalte prevederi ale Hotărârii Consiliului Judeţean Bihor nr. 144 din 30.05.2023, rămân neschimbate.

**Art. 6.** Se mandatează Preşedintele Consiliului Judeţean Bihor să semneze în numele şi pentru Judeţul Bihor – Consiliul Judeţean Bihor, toate actele întocmite în baza prevederilor prezentei hotărâri.

**Art.7.** Cu punerea în aplicare a prevederilor prezentei hotărâri se încredinţează Preşedintele Consiliului Judeţean Bihor prin Direcţia Tehnică – Compartimentul Patrimoniu.

**Art.8.** Prezenta hotărâre se comunică: Instituţiei Prefectului Judeţului Bihor, Preşedintelui Consiliului Judeţean Bihor, Compartimentului Relaţii cu Consilierii, Direcţiei Tehnice - Compartimentului Patrimoniu, Direcţiei Economice – Compartimentul Financiar Contabil, şi se aduce la cunoştinţa publică prin afişare pe pagina de internet "www.cjbihor.ro".

**PREŞEDINTE**
**Ilie Gavril-Bolojan**

**Contrasemnează**
**SECRETAR GENERAL AL JUDEŢULUI,**
**Mărioara Carmen Soltănel**

**Nr. 170 din 27.06.2024**
Prezenta hotărâre a fost adoptată cu 27 voturi "pentru", 0 voturi "împotrivă", 7 "abţineri" şi 0 membrii ai Consiliului judeţean nu au votat, fiind astfel respectate prevederile legale privind majoritatea de voturi necesară.
7 ex

ROMANIA
JUDEȚUL BIHOR
CONSILIUL JUDEȚEAN BIHOR

PREȘEDINTE
Ilie [illegible]

VIZAT
SECRETAR GENERAL AL JUDEȚULUI
Mărioara Carmen Soltănel

ANEXA nr. 1
la Hotărârea Consiliului Județean Bihor nr. 170 din 27.06.2024

EVALUARE PROPRIETATILOR IMOBILIARE

CONSILIUL JUDETEAN BIHOR
REGISTRATURA GENERALĂ
Nr. 13116 din 26.06.2024

# RAPORT DE EVALUARE

## PROPRIETATE IMOBILIARA

**Cladire birouri in regim S + P + E**

ADRESA:

**Municipiul Oradea, str. Parcul I.C. Brătianu, nr. 8, jud. Bihor**

**Proprietar:** **JUDETUL BIHOR**- drept de administrare CONSILIUL JUDETEAN BIHOR

**DESTINATAR:** CONSILIUL JUDETEAN BIHOR

**EVALUATOR - E.P.I.**
***Ing. SABAU EMIL DUMITRU***
***Tel. 0742-064280***

**ORADEA**

(Municipiul Oradea, str. Parcul I.C. Brătianu, nr. 8, jud. Bihor)

# RAPORT DE EVALUARE A PROPRIETĂȚILOR IMOBILIARE

| | | |
|---|---|---|
| 1. | EVALUATOR | Sabau Emil Dumitru |
| | Certificat Legitimație ANEVAR | Nr. 15871/ 2024 |
| | Asigurare profesională nivel de acoperire/nr. an | 10.000 EURO / 49219 / 27.02.2024 |
| | Reprezentant - funcție | Sabau Emil Dumitru- administrator |
| | Expert evaluator | Sabau Emil Dumitru |
| | Parafa | Nr. 15871 – valabilă 2024 |
| | Adresa evaluatorului | ▪ Orașul: Oradea<br>▪ Strada/ Bdul. Cantaretului nr. 5E, jud. Bihor<br>▪ Telefon: 0742-064280;<br>▪ E-mail: sabau.emil@gmail.com |
| 2. | CLIENT | Persoană juridica: JUDETUL BIHOR – drept de administrare CONSILIUL JUDETEAN BIHOR |
| | Adresa | ▪ localitatea: Oradea<br>▪ Adresa: str. Parcul Traian 5, Judet: BIHOR |
| | DESTINATARUL RAPORTULUI | Persoană juridica: CONSILIUL JUDETEAN BIHOR |
| 3. | PROPRIETATEA EVALUATĂ (conform inspecției) | Proprietate compusă din:<br>Teren intravilan:<br>Nr. CAD. 8287 Suprafata 1286 mp<br>Constructie: Cladire birouri in regim S + P + 1<br>- Sc= 252.10 mp, Scd=520.42 mp<br>- Data dobandirii construcției 1997 |
| | Proprietar | Persoană juridica: JUDETUL BIHOR |
| | Adresa proprietății | ▪ Loc: Municipiul Oradea<br>▪ Strada/B-dul.- Municipiul Oradea, str. Parcul I.C. Brătianu, nr. 8, jud. Bihor |
| | Confirmări limitative deosebite | - |
| 4 | DECLARAREA VALORII<br>VALOAREA DE PIAȚĂ A PROPRIETĂȚII | 3449130 LEI echivalent 693000 EUR<br>Din care teren 2560220 lei |
| | VALOAREA NU CONȚINE T.V.A. | |
| 5. | TIP DE VALOARE | Valoarea de piață |
| | SCOPUL EVALUĂRII | Evaluare in vederea stabilirii unui pret de pornire pentru vanzarea la licitatie a proprietatii. |
| | DATA INSPECȚIEI PROPRIETĂȚII | Inspecția a fost efectuată de către Sabau Emil Dumitru la data de 21.06.2024 |
| | DATA EVALUĂRII | 21.06.2024 |

| | | |
|---|---|---|
| | DATA RAPORTULUI DE EVALUARE | 21.06.2024 |
| | CURS DE SCHIMB BNR. LA DATA EVALUĂRII | 1 EURO = 4,9771 LEI |
| 6. | DATE PRIVIND DREPTUL DE PROPRIETATE | Teren intravilan:<br>**Nr. cad. 8287 Suprafata 1286 mp**<br>**Constructie: Cladire birouri in regim S + P + E - regim de înălțime P**<br>**- Sc= 252.10 mp, Scd=520.42 mp**<br>**- Data dobandirii construcției 1997**<br>**Proprietar și dobândire, conform CF partea a II a:**<br>**Temei legal:**<br>**Temei contractual: Incheiere de autentificare**<br>**În ANEXA nr. 1 este prezentată copia documentului de atestare a dreptului de proprietate/ a provenienței proprietății**<br>- **Sarcini, conform CF partea a IIIa – Nu sunt**<br>- **Dreptul de proprietate: Deplin**<br>- **Cartea Funciară nr. 182079. localitatea Municipiul Oradea, județ Bihor**<br>- **Număr cad.: 8287**<br>- **Mențiuni speciale în Cartea Funciară: -**<br>- **Extras de Cartea Funciară: nr. 82785/15/06/2021, ANCPI sector / județ Bihor**<br>- **În ANEXA nr. 2 este prezentată copia xerox a Extrasului de Carte Funciară sau a încheierii de intabulare în Cartea Funciară.** |
| | **MENȚIUNI 1: Situația privind Cartea Funciară** | - |
| | **MENȚIUNI 2: Abateri / neconcordanțe de la înscrierea din Cartea Funciară** | - |
| 7. | DATE PRIVIND ISTORICUL TRANZACȚIILOR CU PROPRIETATEA | - |
| 8. | **DATE PRIVIND DOCUMENTAȚIA CADASTRALĂ** | • **Exista documentatia cadastrala**<br>**Teren intravilan:**<br>**Nr. cad. 8287 Suprafata teren 1286 mp**<br>**Constructie: Cladire birouri in regim S + P + E - regim de înălțime P**<br>**- Sc= 252.10 mp, Scd=520.42 mp**<br>**- Data dobandirii construcției 1997**<br>**În ANEXA C este prezentată copia planului de situație**<br>**În ANEXA D sunt prezentate copiile releveului proprietății** |
| 9. | **UTILIZAREA ACTUALĂ A PROPRIETĂȚII** | **libera** |
| 10. | DESCRIEREA ZONEI DE AMPLASARE | |
| | ZONA DE AMPLASARE | **urban: Central.** |
| | ARTERE IMPORTANTE DE CIRCULAȚIE ÎN APROPIERE | • **Auto:**<br>- **E60, E79**<br>• **Calitatea rețelelor de transport: asfaltate** |
| | CARACTERUL | **Tipul zonei** |

| | |
|---|---|
| CARACTERUL ZONEI | ▪ PROPRIETATI NEREZIDENTIALE SI REZIDENTIALE |
| UTILITATI EDILITARE | ▪ Reţea urbană de energie electrică: *existentă*<br>▪ Reţea urbană de apă: *existentă*<br>▪ Reţea urbană de termoficare: *existentă*<br>▪ Reţea urbană de gaze: *existentă*<br>▪<br>▪ Reţea urbană de canalizare: *existentă*<br>▪ Reţea urbană de telefonie: *existentă*<br>▪ Altele |
| GRADUL DE POLUARE (ORIENTATIV rezultat din observaţii sau informaţii de evaluare sau fără expertizare sau determinări de laborator ale noxelor) | ▪ Absenţa poluării |
| AMBIENT | ▪ Liniştit<br>▪ |
| CONCLUZIE PRIVIND AMPLASAMENTUL | Zona de referinţă centrala , amplasare favorabilă.<br>Dotări şi retele edilitare satisfăcătoare. Poluare redusă. Ambient civilizat. |

11. DESCRIEREA CONSTRUCŢIEI

| | |
|---|---|
| DATE GENERALE | ▪ Tipul construcţiei – Cladire birouri in regim S + P + E<br>▪ Data dobandirii construcţiei 1997<br>▪ Regim de înălţime – S + P + E<br>▪ Suprafaţa Sc= 252.10 mp. Scd=520.42 mp<br>▪ Suprafaţa teraselor, balcoanelor At=46 mp<br>▪ Renovări, anul -<br>▪ Abateri de la CF-nu<br>▪ Modificări exterioare, interioare faţă de plan-nu<br>▪ Cartea construcţiei: existenta<br>▪ Alte caracteristici grad de seismicitate a zonei: VII |
| DESCRIEREA CONSTRUCŢIEI | ▪ Fundaţii din beton.<br>▪ Structura:<br>a) de rezistenţă: zidărie de cărămidă<br>▪ Pereţi:<br>a) de compartimentare cărămidă,<br>b) de închidere cărămidă,<br>▪ Acoperiş tip a) şarpantă lemn<br>▪ Învelitoare tigla ceramica profilata.<br>▪ Finisaje exterioare pereti tencuiti.<br>▪ Instalaţii a) electrice (monofazate) b) sanitare (apă) - necorespunzatoare<br>▪ Starea actuală: satisfacatoare<br>▪ Comentarii: - |
| DEMISOL | ▪ Compartimentare nr. încăperi 12..<br>▪ Planşeul peste subsol: placa beton armat<br>▪ Pardoseli gresie .<br>▪ Tâmplărie: a) interioară: - lemn<br>b) exterioară: lemn<br>▪ Finisaje interioare pe destinaţii: - necesita renovare<br>▪ Calitatea finisajelor: satisfacatoare. |
| PARTER | ▪ Compartimentare nr. încăperi 12.<br>▪ Planşeul peste parter: lemn<br>▪ Pardoseli parchet lemn .<br>▪ Tâmplărie: a) interioară: - lemn<br>b) exterioară: lemn<br>▪ Finisaje interioare pe destinaţii: - necesita renovare<br>▪ Calitatea finisajelor: satisfacatoare.<br>▪ Alte amenajări (terase,) - da |
| ETAJ | ▪ Compartimentare nr. încăperi 1.<br>▪ Finisaje interioare: - necesita renovare |

| | |
|---|---|
| | • Calitatea finisajelor: nesatisfacatoare. |
| ÎMPREJMUIRE | • - fundatie zidarie de caramida, gard fier forjat |
| ALTE DOTĂRI ȘI AMENAJĂRI | |

TEREN

12. DESCRIEREA TERENULUI

| | |
|---|---|
| DATE GENERALE | • Amplasare în intravilanul localității centrul<br>• teren 1280 mp<br>• Tip drum acces: asfaltat |
| DESCRIERE | • Forma: regulată<br>• Înclinare: plat.<br>• Alte observații. |

13. ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE

| | |
|---|---|
| DEFINIREA PIEȚEI ȘI SUBPIEȚEI | • Piața spatii birouri si rezidentiale |
| NATURA ZONEI | • Zonă rezidentiala si nerezidentiala<br>• .<br>• Din punct de vedere edilitar: zona în dezvoltare<br>• Din punct de vedere economic: zonă cu economie activă.<br>• Informații despre taxele și impozitele locale: medii |
| OFERTA DE PROPRIETĂȚI IMOBILIARE SIMILARE | • medie |
| CEREREA DE PROPRIETĂȚI SIMILARE | • stagnare<br>• |
| ECHILIBRUL PIEȚEI (RAPORTUL CERERE/ OFERTĂ) | • Dezechilibru în favoarea OFERTEI<br>• |
| PREȚURI ÎN ZONĂ PENTRU PROPRIETĂȚI SIMILARE | • Minim: 600000 EURO<br>• Maxim: 700000 EURO<br>• |
| CHIRII ÎN ZONĂ PENTRU PROPRIETĂȚI SIMILARE | • Minim: 1000 EURO / lună<br>• Maxim: 2000 EURO / lună |
| CONCLUZII ȘI TENDINȚE PRIVIND PIAȚA PROPRIETĂȚII | • Dezechilibru în favoarea OFERTEI; Tendință de creștere în favoarea OFERTEI<br>• REZULTATUL CERCETĂRII: VANDABIL.<br>• |

14. EVALUARE

| REGLEMENTĂRI ȘI CADRU LEGAL | |
|---|---|
| STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR. EDIȚIA 2020 | SEV 100 - Cadrul general (IVS Cadrul general)<br>SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)<br>SEV 102 - Documentare și conformare (IVS 102)<br>SEV 103 - Raportare (IVS 103)<br>SEV 104 - Tipuri ale valorii (IVS 104)<br>SEV 105 - Abordări și metode de evaluare<br>SEV 200 - Întreprinderi și participații la întreprinderi (IVS 200)<br>SEV 210 - Active necorporale (IVS 210)<br>SEV 220 – Datorii nefinanciare (IVS 220)<br>SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400)<br>SEV 233 - Proprietatea în curs de construire (IVS 410) |

| | |
|---|---|
| | **SEV 250 - Instrumente financiare (IVS 500)**<br>**SEV 300 - Mașini, echipamente și instalații (IVS 300)**<br>**SEV 310 - Evaluări ale drepturilor asupra proprietății imobiliare pentru garantarea împrumutului**<br>**SEV 340 - Evaluarea bunurilor imobile și eficiența energetică (EVIP)**<br>**SEV 400 - Verificarea evaluării**<br>**SEV 430 - Evaluări pentru raportarea financiară**<br>**SEV 450 - Estimarea valorii de asigurare și a daunelor (EVGN)** |
| ALTE REGLEMENTĂRI | |

Cea mai buna utilizare:

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

**Cea mai buna utilizare este analizata in urmatoarele situatii :**

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

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

Astfel, CMBU trebuie sa fie :

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

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

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

Cea mai buna utilizare a terenului considerat liber

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

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

Criterii CMBU : Permisa legal, Posibil fizica, Fezabila financiar, Maximum productiva

**Astfel, cea mai buna utilizare a terenului considerat liber este cea nerezidentiala.**

Cea mai buna utilizare a proprietatii ca fiind construita reprezinta utilizarea pe care trebuie sa o aiba o constructie prin prisma (mai) constructiei existente pe teren si a utilizarii ideale a terenului considerat liber identificate anterior.

Am analizat utilizarile posibile ale acestei proprietati, pentru a identifica cea mai buna utilizare, dupa cum urmeaza:

Criterii CMBU : Permisa legal, Posibil fizica, Fezabila financiar, Maximum productiva

Avand in vedere cele de mai sus si concluziile rezultate din analiza pietei specifice, cea mai buna utilizare a proprietatii construite este cea nerezidentiala.

In concluzie, consideram ca terenul este deja construit conform celei mai bune utilizari a acestuia. Ca urmare, cea mai buna utilizare a terenului considerat liber este cea actuala de teren cu destinatie nerezidentiala, iar cea mai buna utilizare a proprietatii considerata construita este cea actuala de proprietate imobiliara cu destinatie nerezidentiala.

Aceasta utilizare indeplineste criteriile care definesc CMBU, si anume:

- Este permisa legal
- Este fizic posibila
- Este rezabila financiar
- Este maxim productiva

*Evaluarea terenului liber*

Scopul evaluării este estimarea valorii de piaţa in vederea vânzării. Metoda abordata pentru evaluarea terenului aferent proprietăţii este aplicata in ipoteza ca terenul este liber.

Obiectul evaluării îl constituie terenul cu suprafaţa de S= 1286 mp aflat in localitatea Oradea , jud. Bihor. Terenul are utilităţi.

Din informaţiile de pe piaţa imobiliara, parcelele de teren comparabile sunt de (800 mp-1300 mp), cu preturi variind intre 285 euro/mp si 485 euro/mp.

Ca si celelalte metode, metoda comparaţiilor directe este guvernata de **principiul substituţiei,** care este un principiu de prim rang si care spune ca "nici un cumpărător prudent nu va oferi pe proprietate un preţ mai mare decât cel cu care ar putea cumpăra o alta proprietate, cu aceeaşi utilitate si aceeaşi atractivitate intr-un timp rezonabil".

Pentru a utiliza aceasta metoda trebuie sa existe câteva condiţii:

- sa fie un număr suficient de tranzacţii recente
- sa existe informaţii de piaţa.

Metoda comparaţiei directe utilizează, la evaluarea terenului liber sau considerat liber pentru scopul vânzării, următoarele elemente de comparaţie:

- drepturile de proprietate transmise
- condiţiile de finanţare
- condiţiile de vânzare
- condiţiile pieţei
- localizare
- caracteristici fizice
- caracteristici economice
- utilizarea
- componente non imobiliare ale valorii.

In urma analizei elementelor ce caracterizează terenul de evaluat si cele 2 comparabile a rezultat un tabel realizat prin metoda comparaţiilor directe – analiza comparaţiilor calitative, prezentat in **anexa 1 .**

Criteriul de comparaţie este : preţ/mp (euro/mp).

**Analizand valoarea corectiilor brute absolute se constata ca terenul 1 cu corectia bruta absoluta de 98.80 este alegerea corecta , pretul este de 400.00 euro / mp.**

**Clasament (corecţii)**

Comparabila 1: corecţie bruta : 143.72 (395 + 143.72 = 538.72 euro/mp)

Comparabila 2: corecţie bruta: 158.25 (402.35 + 158.25 = 560.60 euro/mp)

In opinia evaluatorului, luând in consideraţie avantajele amplasamentului valoarea terenului evaluat este de 400 euro /mp.

V teren = S teren x Preţ m² = 1286 (S) x 400 euro /m² = 514400 euro

**Evaluatorul considera corecta aceasta valoare** deoarece :

- terenul in cauza poate fi destinat unor construcţii rezidentiale

**Rotund $V_{TEREN}$ = 2560220 Lei**

În ANEXA nr. 1 este prezentată determinarea valorii de piaţă a terenului prin comparaţia vânzărilor.

| | |
|---|---|
| VALOAREA DE PIAŢĂ A TERENULUI DETERMINATĂ PRIN COMPARAŢIA VÂNZĂRILOR | 2560220 LEI echivalent 514400 EUR |
| VALOAREA NU CONŢINE T.V.A. | |

## 14.1. Determinarea valorii de piaţă prin comparatii

Dintre metodele care pot fi utilizate pentru evaluarea proprietatilor imobiliarecare face obiectul prezentului raport am utilizat metoda comparatiei directe.

In abordarea prin metoda comparaţiei directe, proprietatea analizata, este comparata cu proprietăţi similare care s-au vândut recent sau pentru care se cunosc valorile ofertate.

- Sunt folosite date despre proprietăţile comparabile, iar comparaţiile sunt realizate pentru a demonstra preţul probabil cu care s-ar vinde proprietatea respective. daca ar fi ofertata pe piaţa.
- Premisa majora de la care s-a pornit în aplicarea metodei a fost ca valoarea de piaţa a unei proprietăţi imobiliare este în relaţie directa cu preturile competitive ale unor proprietăţi comparabile.
- Abordarea prin comparaţia vânzărilor anterioare este folositoare atunci când exista un număr de proprietăţi similare care au fost vândute recent .
- Utilizând aceasta metoda se poate ajunge la o valoare , comparând proprietatea de evaluat cu alte proprietăţi similare , numite tranzacţii comparabile .
- Limitele metodei sunt date de disponibilitatea datelor reale si corecte ale unor tranzacţii de proprietăţi comparabile si nu pot fi aplicate intr-o piaţa limitata . In plus , estimarea raportului dintre valoarea terenului si a construcţiilor este dificil de fundamentat sau de justificat .
- Metoda comparatiei directe se aplica rareori la proprietati cu destinatie speciala pentru ca pe piata se vand putine asemenea proprietati.
- Schimbarea rapida a conditiilor economice si a legislatiei pot limita aplicabilitatea acestei metode.
- Metoda comparaţiilor directe constituie o parte esentiala a procesului de evaluare , chiar si atunci cand aplicabilitatea este limitata. De multe ori datele necesare in aplicarea acestor metode (rata de capitalizare, uzura functionala, etc) se obtin printr-o tehnica de analiza comparativa .
- Sursele de informatii pentru imobilele de comparabie au fost luate din baza proprie de date, de la agentiile imobiliare, de la persoanele direct implicate in tranzactii imobiliare si pg internet imobiliare

În urma analizei elementelor ce caracterizează proprietatea de evaluat si cele 2 comparabile a rezultat un tabel realizat prin metoda comparaţiilor directe analiza comparaţiilor cantitative, prezentat în anexa 2 .

Criteriul de comparaţie este : preţ mp (euro/mp).

**Analizand valoarea corectiilor brute absolute se constata ca terenul 1 cu corectia bruta absoluta de 246435 este alegerea corecta , pretul este de 855000 euro .**

**Clasament** (corecţii)

Comparabila 1: corecţie bruta : 565065 ( 693175 euro)

Comparabila 2: corecţie bruta: 777215 ( 695581 euro,

In opinia evaluatorului, luând în consideraţie avantajele amplasamentului valoarea proprietatii evaluate este la 693000 euro

**Evaluatorul considera corecta aceasta valoare** deoarece :

- terenul in cauze poate fi destinat unor construcţii rezidentiale si nerezidentiale;

**Rotund V = 3449130 Lei**

În ANEXA nr. 1 este prezentată determinarea valorii de piaţă prin comparaţia vânzărilor.

| | |
|---|---|
| **Determinarea valorii de piaţă prin comparatia vanzarilor** | **3449130 LEI echivalent 693000 EUR** Din care teren 2560220 lei |
| VALOAREA NU CONTINE T.V.A. | |

## 14.2 Abordarea prin costuri

- Abordarea prin costuri presupune ca terenul (ca fiind liber) si constructiile sa fie evaluate separate la care se adauga, daca este cazul, profitul antreprenorului imobiliar.
- Pentru estimarea valorii de piata a terenului : Se utilizeaza o metoda globala care aplica informatiile de piata urmarind raportul cerere-oferta pe piata imobiliara, reflectate in mass-media sau alte surse de informare.
- Aceasta se bazeaza pe valoarea pe metru patrat rezultata in urma analizarii ofertelor-tranzactiilor cu terenuri libere in zona.
- Pentru estimarea costului de inlocuire a cladirii : Se determina prin stabilirea costului prezent (de inlocuire) din care se deduc o serie de elemente de depreciere : fizica, functionala si economica
- Relatia de calcul este:
- Valoarea bunului = Cost de inlocuire (Depreciere fizica + Depreciere functionala Depreciere economica), in care:
- Pentru determinarea costului de inlocuire brut al constructiilor am folosit costurile cuprinse in Catalogul editat de IROVAL Editia 2009 , Costuri de reconstructie- costuri de inlocuire: „Cladiri industriale comerciale si zootehnice" - actualizat cu indici valabili 2018-2019, avandu-l ca autor pe Corneliu Schiopu.
- - Deprecierea fizica reprezinta pierderea de valoare ca rezultat al uzurii unui activ in functiune si expunerea factorilor de mediu. Se va utiliza Normativul P 135 elaborat de INCERC Bucuresti.
- - Deprecierea functionala reprezinta pierderea de valoare ca rezultat al progresului tehnologic, supradimensionarii cladirii, stilului arhitectonic sau instalatiilor si echipamentelor atasate.
- - Deprecierea economica consta in pierderea de valoare datorata unor factori externi proprietatii, cum ar fi modificarea cererii, urbanismul, finantarea si reglementarile legale.
- Pentru estimarea profitului antreprenorului imobiliar : Intr-o piata imobiliara emergenta ca a Romaniei este foarte greu de cuantificat o asemenea rata de succes. Totusi, din informatiile detinute, pana in prezent, aceasta poate avea un ecart destul de mare, in functie de zona de amplasare, raportul cerere-oferta, veniturile populatiei, conditiile de finantare, etc.
- Metodologia de calcul este prezentata in ANEXA. Astfel, opinam ca valoarea de piata a imobilului analizat este :

Valoare = Cost de inlocuire - (Depreciere fizica + Depreciere functionala + Depreciere economica)

| | |
|---|---|
| **VALOAREA DE PIAŢĂ DETERMINATĂ PRIN COST** | **4051766 LEI echivalent 814082 EUR**<br>**Din care teren 2560220 lei** |
| **VALOAREA NU CONTINE T.V.A.** | |

## 15. DEFINIȚII, IPOTEZE ȘI CONDIȚII LIMITATIVE ȘI ALTELE

### 15.1 DEFINIȚII

* VALOAREA DE PIAȚĂ

Valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care o proprietate va fi schimbată, la data evaluării, între un cumpărător decis și un vânzător hotărât, într-o tranzacție cu preț determinat obiectiv, după o activitate de marketing corespunzătoare, în care părțile implicate au acționat în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

### 15.2 IPOTEZE ȘI CONDIȚII LIMITATIVE

1. Prezentul raport este întocmit la cererea clientului și în scopul precizat. Nu este permisă folosirea raportului de către o terță persoană fără obținerea, în prealabil, a acordului scris al clientului, autorului evaluării și evaluatorului verificator, așa cum se precizează la punctul 8 de mai jos. Nu se asumă responsabilitatea față de nici o altă persoană în afara clientului, destinatarului evaluării și celor care au obținut acordul scris și nu se acceptă responsabilitatea pentru nici un fel de pagube suferite de orice astfel de persoană, pagube rezultate în urma deciziilor sau acțiunilor întreprinse pe baza acestui raport.
2. Raportul de evaluare își păstrează valabilitatea numai în situația în care condițiile de piață, reprezentate de factorii economici, sociali și politici, rămân nemodificate în raport cu cele existente la data evaluării.
3. Evaluatorul nu este responsabil pentru problemele de natură legală, care afectează fie proprietatea imobiliară evaluată, fie dreptul de proprietate asupra acesteia și care nu sunt cunoscute de către evaluator. În acest sens se precizează că nu au fost făcute cercetări specifice la arhive, iar evaluatorul presupune că titlul de proprietate este valabil și se poate tranzacționa că nu există datorii care au legătură cu proprietatea evaluată și aceasta nu este ipotecată sau închiriată. În cazul în care există o asemenea situație și este cunoscută, aceasta este menționată în raport. Proprietatea imobiliară se evaluează pe baza premisei că aceasta se află în posesie legală (titlul de proprietate este valabil) și responsabilă
4. Se presupune că proprietatea imobiliară în cauză respectă reglementările privind documentațiile de urbanism, legile de construcție și regulamentele sanitare, iar în cazul în care nu sunt respectate aceste cerințe, valoarea de piață va fi afectată.
5. Proprietatea nu a fost expertizată detaliat. Orice schiță din raportul de evaluare prezintă dimensiunile aproximative ale proprietății și este realizată pentru a ajuta cititorul raportului să vizualizeze proprietatea. În cazul în care există documente relevante (măsurători de cadastru, expertize) acestea vor avea prioritate.
6. Dacă nu se arată altfel în raport, se înțelege că evaluatorul nu are cunoștință asupra stării ascunse sau invizibile a proprietății (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, starea și structura solului, structura fizică, sistemele mecanice și alte sisteme de funcționare, fundația, etc.), sau asupra condițiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezența substanțelor periculoase, substanțelor toxice etc.), care pot majora sau micșora valoarea proprietății. Se presupune că nu există astfel de condiții dacă ele nu au fost observate, la data inspecției, sau nu au devenit vizibile în perioada efectuării analizei obișnuite, necesară pentru întocmirea raportului de evaluare. Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietății, astfel de informații depășind sfera acestui raport și sau calificarea evaluatorului. Evaluatorul nu oferă garanții explicite sau implicite în privința stării în care se află proprietatea și nu este responsabil pentru existența unor astfel de situații și a eventualelor lor consecințe și nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.
7. Evaluatorul obține informații, estimări și opinii necesare întocmirii raportului de evaluare, din surse pe care le consideră a fi credibile și evaluatorul consideră că acestea sunt adevărate și corecte.

Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în privința acurateței informațiilor furnizate de terțe părți.

8. Conținutul acestui raport este confidențial pentru client și destinatar și astfel nu îl va dezvălui unei terțe persoane, cu excepția situațiilor prevăzute de Standardele Internaționale de Evaluare și/sau atunci când proprietatea a intrat în atenția unui corp judiciar calificat.

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

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

11. Evaluatorul este de acord ca raportul de evaluare să fie verificat de către banca creditoare.

### 15.3 ALTE PRECIZĂRI

Raportul de evaluare este completat cu fotografii din care rezultă încadrarea proprietății imobiliare în zonă și fotografii din interiorul acesteia.

În procesul de evaluare se utilizează date și informații în EURO și LEI, conversia în alte valute urmând a fi efectuată de către destinatar.

### 15.4. SURSE DE INFORMARE

- Valorile comparabilelor au fost preluate din următoarele surse:
  - pentru **COMPARABILA 1**: www.olx.ro
  - pentru **COMPARABILA 2**: www.olx.ro

## 16. DECLARAȚIE DE CONFORMITATE

Ca elaborator declar că raportul de evaluare, pe care îl semnez, a fost realizat în concordanță cu reglementările Standardelor Internaționale de Evaluare și cu ipotezele și condițiile limitative cuprinse în prezentul raport. Declar că nu am nici o relație particulară cu clientul și nici un interes actual sau viitor față de proprietatea evaluată. Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori, solicitare venită din partea clientului sau a altor persoane care au interese legate de client sau de produsul bancar garantat, iar remunerarea evaluării nu se face în funcție de satisfacerea unei asemenea solicitări. În aceste condiții, subsemnatul, în calitate de elaborator, îmi asum responsabilitatea pentru datele și concluziile prezentate în prezentul raport de evaluare.

## 17. CERTIFICARE

Subsemnatul certific în cunoștință de cauză și cu bună credință că:

1. Afirmațiile declarate de către mine și cuprinse în prezentul raport sunt adevărate și corecte. Estimările și concluziile se bazează pe informații și date considerate de către evaluator ca fiind adevărate și corecte, precum și pe concluziile inspecției asupra proprietății, pe care am efectuat-o la data 21.06.2024.
2. Analizele, opiniile și concluziile mele sunt limitate doar de ipotezele și concluziile limitative menționate și sunt analizele, opiniile și concluziile mele profesionale personale, imparțiale și nepărtinitoare.

3. Nu am interese anterioare, prezente sau viitoare în privința proprietății imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare și nu am nici un interes personal privind părțile implicate în prezenta misiune, excepție făcând rolul menționat aici.
4. Implicarea mea în această misiune **nu este condiționată** de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit legat de mărimea valorii estimate sau impus de destinatarul evaluării și legat de producerea unui eveniment care favorizează cauza clientului în funcție de opinia mea.
5. Analizele, opiniile și concluziile mele au fost formulate, la fel ca și întocmirea acestui raport, în concordanță cu Standardele Internaționale de Evaluare.
6. Posed cunoștințele și experiența necesare îndeplinirii misiunii în mod competent. Cu excepția persoanelor menționate în raportul de evaluare, nici o altă persoană nu mi-a acordat asistență profesională în vederea îndeplinirii acestei misiuni de evaluare.

## 18. RECONCILIEREA VALORILOR. OPINIA FINALĂ

ÎN URMA EVALUĂRII EFECTUATE DE MINE , A ANALIZEI INFORMAȚIILOR APLICABILE ȘI A FACTORILOR RELEVANȚI, OPINIA MEA ESTE CĂ VALOAREA DE PIAȚĂ A PROPRIETĂȚII IMOBILIARE DESCRISE ESTE:

| | |
|---|---|
| **VALOAREA DE PIAȚĂ** | **3449130 LEI echivalent 693000 EUR**<br>**Din care teren 2560220 lei** |
| **VALOAREA DE PIAȚĂ A FOST DETERMINATĂ PRIN** | **METODA COMPARATIEI** |
| **VALOAREA ESTE FĂRĂ T.V.A.** | |

**EXPERT EVALUATOR**

**Sabau Emil Dumitru**

## ANEXE

| | |
|---|---|
| ANEXA nr. 1 | Determinarea valorii de piață a terenului |
| ANEXA nr. 2A | Determinarea valorii de piață a proprietatii prin comparatii |
| ANEXA nr. 2B | Determinarea valorii de piață a proprietatii prin cost |
| ANEXA nr. 2C | Extrase privind preturile/ chiriile pe segmentul de piață al proprietății |
| ANEXA nr. 3 | Fotografii ale proprietății (color) |
| ANEXA A | Extras de carte funciara |
| ANEXA D | Plan de situatie, releveu demisol, releveu parter |

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

ANCPI

# CARTE FUNCIARĂ NR. 182079
COPIE

Carte Funciară Nr. 182079 Oradea

## A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN intravilan — Nr. CF vechi:NOF 7942

Adresa: Loc. Oradea, Str. Parc Ion C. Brătianu, Nr. 8, Jud. Bihor

| Nr. Crt | Nr. cadastral/ Nr. topografic | Suprafață* (mp) | Observații / Referințe |
|---|---|---|---|
| A | CAD: 8287 | 1 286 | teren in Grazca-Olosig |

Construcții

| Crt | Nr cadastral/ Nr. topografic | Adresa | Observații / Referințe |
|---|---|---|---|
| A1.1 | CAD: 8287-C1 | Loc. Oradea, Parc Ion C. Brătianu Nr. 8, Jud. Bihor | Cladire birouri in regim S+P+2 |

## B. Partea II. Proprietari și acte

| Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale | Referințe |
|---|---|
| 39185 / 18/11/2005 | |
| Notarare nr. HCL 59/2005, [illegible] emis de CONSILIUL LOCAL [illegible] si b cad.OCPI Bihor nr.5135/2005 | |
| B1 Intabulare, drept de PROPRIETATEA PUBLICA, cota actuala 1/1 | A1.1 / B4 |
| 1) JUDETUL BIHOR | |
| 11956 / 11/04/2006 | |
| Adeverinta nr. 153297/2006 emisa de Primaria Mun.Oradea | |
| B2 Intabulare, dreptde PROPRIETATE, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 | A1.1 / B4 |
| 1) JUDETUL BIHOR | |
| B3 Inscrierea prezentului drept de ADMINISTRARE, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 | A1.1 / B4 |
| 1) CONSILIUL JUDETEAN BIHOR | |
| 11021 / 21/02/2012 | |
| Sentinta Civila nr. 10486/17.10.2011-dos 3295/271/2005 emisa de Judecatoria Oradea | |
| B4 [illegible] Judecatoria Oradea [illegible] | B.6 / A1.1 |
| 66124 / 13/08/2015 | |
| Hotarare judecatoreasca nr. 324/A/2014, din 26/09/2014 emisa de TRIBUNALUL BIHOR | |
| B5 ~~Se noteaza Decizia civila nr. 324/A/2014 pronunțată în dosar 3295/271/20185 Tribunalul Bihor Oradea având ca obiect partaj judiciar~~ | / B.6 ~~A1, A1.1~~ |
| 82785 / 15/06/2021 | |
| Actiune in instanta nr. Sentinta civila nr 10486 in dosar 3295/271/2005 din 17/10/2011 emisa de JUDECATORIA ORADEA; Hotarare judecatoreasca nr. Decizia civila nr 324/A/2014 din 26/09/2014 emisa de TRIBUNALUL BIHOR | dosar 3295/271/2005, |
| B6 se noteaza ramanerea sentintei civile de sub B 4 si a deciziei civile de sub B5 | A1 A1.1 |
| 84041 / 08/07/2021 | |
| Act Administrativ nr. 118, din 10/06/2021 emis de CONSILIUL JUDETEAN BIHOR | |
| B7 Intabulare drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala | A1, A1.1 |

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

| Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale | Referințe |
|---|---|

B7 1/1 cote inițiale 1/1

1) JUDETUL BIHOR, domeniul privat

**86472 / 19/07/2021**

Act Administrativ nr. Hotarare nr 118, din 10/06/2021 emis de CONSILIUL JUDETEAN

| | | |
|---|---|---|
| B8 | Se indreapta eroarea materiala strecurata [illegible] a B7 in sensul imobilul cu nr cad 8287 re: rezinta domeniu privat al Judetului Bih | A1, A1.1 |

**100170 / 22/07/2021**

Act Administrativ nr. CNSA nr 300337, din 16/06/2021 emis de PMO;

| | | |
|---|---|---|
| B9 | Se noteaza ca imobilul cu nr cad 8287 figureaza in Ora ea pe Pa [illegible] C Bratianu la nr 8 | A1, A1.3 |

## C. Partea III. SARCINI .

| Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini | Referințe |
|---|---|

NU SUNT

# Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

| Nr cadastral | Suprafaţa (mp)* | Observaţii / Referinţe |
|---|---|---|
| CAD 8287 | 1.286 | teren in Oradea-Olosig |

* Suprafaţa este determinată în planul de proiecţie Stereo 70

DETALII UNITARE IMOBIL

Date referitoare la **teren**

| Nr Crt | Categorie folosinţă | Intra vilan | Suprafaţa (mp) | Tarla | Parcelă | Nr. topo | Observaţii / Referinţe |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | curti constructii | DA | 1.286 | - | - | | Teren in Oradea-Olosig |

Date referitoare la construcţii

| Crt | Număr | Destinaţie construcţie | Supraf. (mp) | Situaţia [illegible] | Observaţii / Referinţe |
|---|---|---|---|---|---|
| A1 | CAD 8287 C1 | constructii administrative si social culturale | - | [illegible] | Cladire birouri in regim S+P+1E |

st ria

← Înapoi la listă Terenuri de vânzare > Bihor > Oradea > Ultracentral > Teren 1444 mp Ultracentral

# Teren 1444 mp Ultracentral Oradea, Strada Primăriei 52, front 20 m

675 000 €

Propune un preț

Rata estimată: 16.646 RON /luna
Avans: 501.188 RON (15%)
Perioada împrumutului: 30 ani

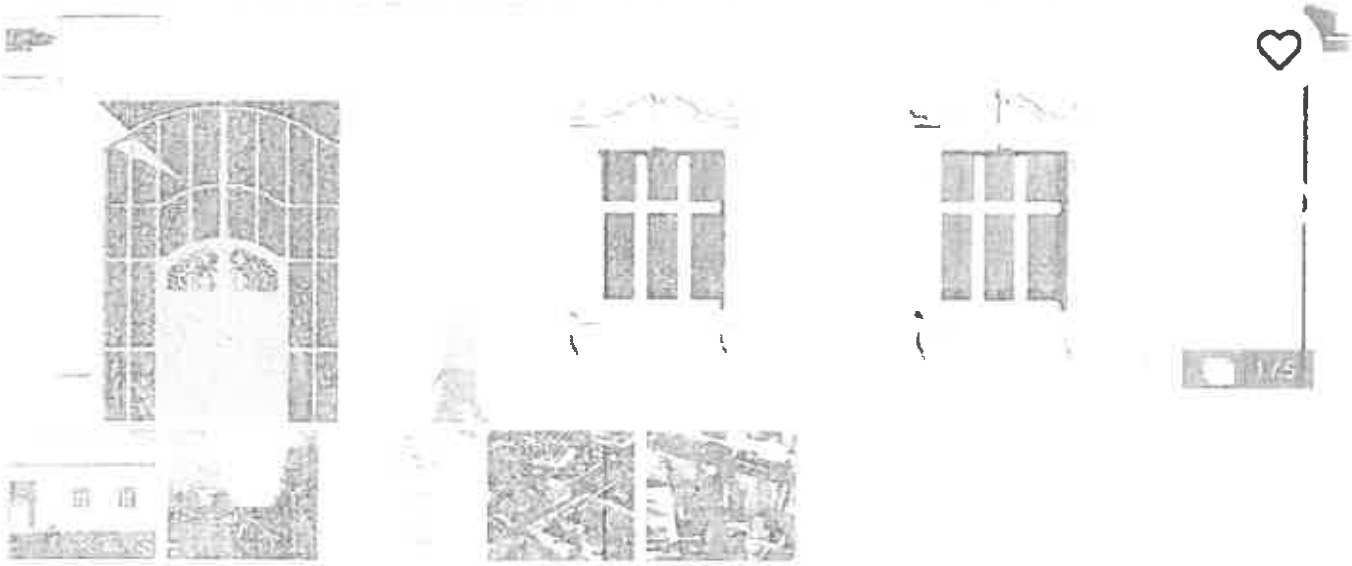
Folosește calculatorul de credite

## Vizionare la distanță

Video

## Prezentare generală

Suprafață totală 1.444 m²



Teren intravilan **construibil - Str. Iuliu Maniu - IMOBIHOR**

265 000 €

372 €/m²

Propune un preț

Rata estimată: 6.535 RON /luna
Avans: 198.763 RON (15%)
Perioada împrumutului: 30 ani

Folosește calculatorul de credite

## Prezentare generală

| | |
|---|---|
| Suprafață utilă | 712 m² |
| Tip teren | intravilan |
| Locație | urbana |
| Dimensiuni | 712 m |
| Deschidere la stradă | |

st ria

← Înapoi la listă Case de vânzare › Bihor › Oradea › [illegible]

# Casa de vanzare, central/ zona Parcului Bratianu - Magheru din Oradea

395 000 €

1.496 €/m²

Propune un preț

Rata estimată: 9.741 RON /luna
Avans: 293.288 RON (15%)
Perioada împrumutului: 30 ani

Folosește calculatorul de credite

## Vizionare la distanță

Vizionare la distanță ?

Vrei **să monitorizezi proprietăţi similare?**

Activează notificările și nu pierde nicio ofertă

Notifică-mă despre anunțuri similare

## Particularităţi

| | |
|---|---|
| Tip proprietate | locuinţă utilizată |
| Tip vânzător | **agenţie** |
| Material de construcţie | cărămidă |
| Tip geamuri | lemn |
| Număr de etaje | **un** nivel |
| Tip acoperiș | oblic |
| Acoperiș | tigla |
| Tip utilitate | utilizabilă |
| Utilități | cablu tv, electricitate, conducta de gaz, internet, **canalizare,** apă curentă |
| Siguranță | uşă metalică |
| Tip garaj | cărămidă |
| Tip acces | asfaltat |

agenție

## Descriere

Teren intravilan cu suprafața de 712 mp situat în zona Oradea, strada Iuliu Maniu. Lățimea stradală de 12 m iar latura posterioară a terenului are 16 m. Terenul are o suprafață dreptunghiulară cu o lungime de 44,5 m.

Vânzarea terenului se face liber de orice sarcini. Terenul este împrejmuit pe 3 laturi și are acces la toate utilitățile.

Tipul contractului: vânzare-cumpărare

Preț: [illegible]

Tel.: [illegible]

Mobil: [illegible]

Vrei să monitorizezi **proprietăți similare?**

Activează, astfel încât să nu pierzi nicio ofertă.

Notifică-mă despre **anunțuri** similare

## Particularități

| | |
|---|---|
| Gard | **da** |
| Mediu | **electricitate,** gaz, **instalatie** de purificare a apei, canalizare, **telefon,** apă curentă |
| Tip acces | **asfaltat** |

## Harta

st ria

← Înapoi la listă Case Bihor >

# Vilă , singur în curte, ultracentral ,Zona Continental, Oradea.

575 000 €

Propune un preț

Rata estimată: 14.180 RON /luna
Avans: 426.938 RON (15%)
Perioada împrumutului: 30 ani

Folosește calculatorul de credite

## Prezentare generală

| | |
|---|---|
| Suprafață utilă | 301 m² |
| Tip încălzire | sistem geotermal, centralizat |
| Suprafață teren (mp) | 554 m² |
| Stare | gata de utilizare |

| | |
|---|---|
| Tip structură | lemn |
| Număr de etaje | un nivel |
| Tip acoperiș | oblic |
| Acoperiș | tigla |
| Tip mansardă | utilizabilă |
| Media | electricitate, canalizare, apă curentă |
| Siguranță | ușă metalică, curte, interfon, supraveghere video |
| Tip gard | beton |
| Tip acces | asfaltat |
| Locație | urbana |
| Informații suplimentare | mansardă, beci |

## Harta

# FISA TEHNICA DE CALCUL

EVALUAREA TERENULUI

***Metoda comparatiei directe - tehnica cantitativa***

| Nr. crt. | Informaţii necesare privind terenurile similare cu terenul de evaluat (tabel) | Terenul evaluat | Terenurile similare cu terenul | |
|---|---|---|---|---|
| | | | Teren **1 Primariei** | Teren **2 Iuliu Maniu** |
| | - Valoarea unitară de piaţă a terenului similar, (oferte) – [Euro/mp]. | | **467,45** | **372** |
| 1 | - Data înregistrării informaţiei, a valabilităţii ofertei şi sursa informării. | | Oferta | Oferta |
| | corectie procentuala | | -5% | -5% |
| | corectie bruta | | -23,37 | -18 60 |
| | **Pret corectat** | | **444,08** | **353,40** |
| 2 | Drepturi de proprietate | integral | integral | integral |
| | Corectia drepturi de prop | 0 | 0 | 0 |
| | **Pret corectat** | | 444,08 | 353,40 |
| 3 | Condiţii de finantare | | cash | cash |
| | Corectii | | 0 | 0 |
| | **Pret corectat** | | 444,08 | 353,40 |
| 4 | Condiţii de vanzare | | | |
| | Corectii | | 0 | 0 |
| | **Pret corectat** | | 444,08 | 353,40 |
| 5 | Zona din localitate în care este amplasat terenul ( vecinatati) | central | superior | superior |
| | corectie procentuala | | -10% | -10% |
| | corectie bruta | | -44,41 | -35,34 |
| | **Pret corectat** | | **399,67** | **318,06** |
| 6 | Suprafaţa terenului [mp] | 1.286 | 1.444 | 647 |
| | corectie procentuala | | -10% | 15% |
| | corectie bruta | | -39,97 | 47 71 |
| | **Pret corectat** | | **359,70** | **365,77** |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 7 | Forma şi geometria terenului (formă regulată – dreptunghi, altă formă; formă neregulată, denivelări etc) | regulata | neregulata | regulata |
| | corectie procentuala | | 10% | 10% |
| | corectie bruta | | 35,97 | 36,58 |
| | **Pret corectat** | | **395,67** | **402,35** |
| 8 | Echiparea terenului, după caz, cu infrastructuri tehnico-edilitare (apă, canal, gaz metan, electricitate, termoficare, telecomunicaţii) | | similar | similar |
| | corectie procentuala | | 0% | 0% |
| | corectie bruta | | 0,00 | 0,00 |
| | **Pret corectat** | | **395,67** | **402,35** |
| 9 | Accesul şi distanţa de la teren, după caz, la reţelele de transport (rutier, feroviar, fluvial, maritim, aerian) | rutier adiacent | similar | similar |
| | corectie procentuala | | 0% | 0% |
| | corectie bruta | | 0,00 | 0,00 |
| | **Pret corectat** | | 395,67 | 402,35 |
| **Valori unitare totale rezultate in urma aplicarii corectiilor** | | | **395,67** | **402,35** |
| **Total corectii brute absolute ( EUR/mp)** | | | **143,72** | **138,23** |
| **Valoarea unitara de piata de comparatie rezultata Vuct [eur/mp]=** | | | **400,00** | |
| **V teren [euro]=** | | | | **514.400** |
| **V teren [lei]=** | | | | **2.560.220** |
| curs valutar | | 21.06.2024 | 4,9771 | |

# FIŞA TEHNICĂ DE CALCUL
## METODA COMPARATIILOR
### METODA COMPARATIEI DIRECTE
### ANALIZA PE PERECHI DE DATE

| Elemente de comparatie | Proprietatea de evaluat | Comparabile | |
|---|---|---|---|
| | | A<br>Delavrancea | B<br>Zona centrala |
| **Drepturi de proprietate** | integral | integral | integral |
| **Conditii de finantare** | | cash | cash |
| **Conditii de vanzare** | | independent | independent |
| **Conditii ale pietei** | 21,06,2024 | oferta | oferta |
| **Localizare** | | inferior | inferior |
| **Suprafata teren [mp]** | 1.286 | 792 | 554 |
| **Suprafata utila. [mp]** | 357,94 | 190 | 301 |
| **Regim de inaltime** | D+P+E | D+P | S+P+M |
| **Anul constructiei** | 1940 | similar | 1996 |
| **Utilitati** | | similar | similar |
| **Finisaj** | degradat | inferior | superior |
| Acces | | inferior | inferior |
| **Instalatie de incalzire** | nu exista | da | da |
| Pret | | **395.000** | **480.000** |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | Pret | | **395.000** | **480.000** |
| 1 | **Drepturi de proprietate** | integral | integral | integral |
| | Corectia drepturi de prop | 0 | 0 | 0 |
| | Pret corectat | | 395.000 | 480.000 |
| 2 | **Conditii de finantare** | | cash | cash |
| | Corectii | | 0 | 0 |
| | Pret corectat | | 395.000 | 480.000 |
| 3 | **Conditii de vanzare** | | independent | independent |
| | Corectii | | 0 | 0 |
| | Pret corectat | | 395.000 | 480.000 |
| 4 | **Conditii ale pietei** | 21,06,2024 | oferta | oferta |
| | Corectii % | | -5 | -5 |
| | Corectii | | -19750 | -24000 |
| | Pret corectat | | 375.250 | 456.000 |
| 5 | Localizare | | inferior | inferior |
| | Corectii % | | 10 | 10 |
| | Corectii | | 37525 | 45600 |
| | Pret corectat | | 412.775 | 501.600 |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 6 | **Suprafata teren [mp]** | 1.286 | 792 | 554 |
| | Diferente (mp) | | 494 | 732 |
| | Corectii [ euro] | | 197600 | 292800 |
| | Pret corectat | | 610.375 | 794.400 |
| 7 | **Suprafata utila. [mp]** | 357,94 | 190 | 301 |
| | Diferenta | | 167,94 | 57 |
| | Corectii % | | 15 | 5 |
| | Corectii | | 91556 | 39720 |
| | Pret corectat | | 701.931 | 834.120 |
| 8 | **Regim de inaltime** | D+P+E | D+P | S+P+M |
| | Corectii % | | 10 | 10 |
| | Corectii | | 70193 | 83412 |
| | Pret corectat | | 772.124 | 917.532 |
| 9 | **Anul constructiei** | 1940 | similar | 1996 |
| | Corectii % | | 0 | -5 |
| | Corectii | | 0 | -45877 |
| | Pret corectat | | 772.124 | 871.655 |
| 10 | **Utilitati** | | similar | similar |
| | Corectii % | | 0 | 0 |
| | Corectii | | 0 | 0 |
| | Pret corectat | | 772.124 | 871.655 |
| 11 | Finisaj | degradat | superior | superior |
| | Corectii % | | -10 | -20 |
| | Corectii | | -77212 | -174331 |
| | Pret corectat | | 694.912 | 697.324 |
| 12 | **Accesul** | | inferior | inferior |
| | Corectii % | | 5 | 5 |
| | Corectii | | 34746 | 34866 |
| | Pret corectat | | 729.658 | 732.191 |
| 13 | **Instalatia de incalzire** | da | da | da |
| | Corectii % | | -5 | -5 |
| | Corectii | | -36483 | -36610 |
| | Pret corectat | | 693.175 | 695.581 |
| | Corectie totala neta | | 298.175 | 215.581 |
| | Corectie totala neta % | | 75,5 | 45 |
| | Corectie totala bruta | | 565.065 | 777.215 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| **$V_{comparatii}$ =** | | **693.000 Euro** | |
| **Rotund** | | **3.449.130 Lei** | |
| | 21.06.2024 | 4.9771 | lei/euro |

Județul Bihor

520,42

| Regim de înălțime | S+P+E | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Data evaluării | 01.08.2024 | | | | |
| Curs valutar | 4,9771 | | | | |
| Suprafața construită | Sc (mp) = 260,10 | | | | |
| Suprafața desfășurată construită | Sdc (mp) = 520,42 | TOTAL | 520,42 | 0 | 520,42 |

| Nr. crt. | Tip element (simbol) | Suprafața construită (mp) | Cost unitar finisaje | Total cost catalog | Coeficient calitate | Coeficient manoperă | Cost total corectat | Indice actualizare 2024 | Cost total (lei) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | A | B | C=A×B | D | E | F=C×D×E | | |
| 1 | | 252,10 | 1.178,60 | 297.177,86 | 0,997 | 0,9826 | 291.079,22 | | |
| 2 | | | | 0,00 | | | 0,00 | | |
| TOTAL INFRASTRUCURĂ | | | | | | | 291.079,22 | 1,3439 | 391.167 |

| Nr. crt. | Tip element (simbol) | Suprafața construită (mp) | Cost unitar finisaje | Total cost catalog | Coeficient calitate | Coeficient manoperă | Cost total corectat | Indice actualizare 2024 | Cost total (lei) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | A | B | C=A×B | D | E | F=C×D×E | | |
| 1 | | 252,10 | 2.049,60 | 516.711,70 | 0,997 | 0,9826 | 506.264,46 | | |
| 2 | | | | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | | |
| TOTAL STRUCTURA PARTER | | | | | | | 506.264,46 | 1,3439 | 1.356.426 |

| Nr. crt. | Tip element (simbol) | Suprafața construită (mp) | Cost unitar finisaje | Total cost catalog | Coeficient calitate | Coeficient manoperă | Cost total corectat | Indice actualizare 2024 | Cost total (lei) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | A | B | C=A×B | D | E | F=C×D×E | | |
| 1 | | 20,40 | 2.049,60 | 41.811,84 | 0,997 | 0,9826 | 40.967,06 | 1,3439 | 104.827 |
| 2 | | | | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | | |
| TOTAL ETAJ 1 | | | | | | | 40.967,06 | 1,3439 | 104.827 |
| TOTAL SC | | 520,42 | | | | | | | |
| TOTAL COST CONSTRUCȚII (STRUCTURĂ + SUBSTRUCTURĂ) | | | | | | | 838.310,74 | | 1.251.321 |
| TOTAL PREȚ/MP | | | | | | | 1.610,83 | | |

FINISAJ INTERIOR SI EXTERIOR

| Nr. crt. | Tip element (simbol) | Suprafața construită (mp) | Cost unitar finisaje | Total cost catalog | Coeficient calitate | Coeficient manoperă | Cost total corectat | Indice actualizare 2024 | Cost total (lei) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | A | B | C=A×B | D | E | F=C×D×E | | |
| 1 | Finisaj fatada | 272,60 | 720,0 | 196.272,00 | 0,997 | 0,9826 | 192.901,65 | 2,7059 | 522.745 |
| 2 | Finisaj interior | 520,42 | 1.772,6 | 922.481,49 | 0,997 | 0,9826 | 907.252,87 | 3,9321 | 3.564.620 |
| TOTAL FINISAJ PARTER | | | | | | | 1.085.154,72 | | 4.087.364 |

| Nr. crt. | Tip element (simbol) | Suprafața construită (mp) | Cost unitar finisaje | Total cost catalog | Coeficient calitate | Coeficient manoperă | Cost total corectat | Indice actualizare 2024 | Cost total (lei) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | A | B | C=A×B | D | E | F=C×D×E | | |
| 1 | | 252,10 | 362,4 | 91.373,04 | 0,997 | 0,9826 | 89.749,01 | 1,7394 | 156.109 |
| 2 | | | | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | | |
| TOTAL INVELITOARE / TERASA | | | | | | | 89.749,01 | | 156.109 |
| TOTAL SC | | 520 | | | | | | | |
| TOTAL FINISAJ INTERIOR EXTERIOR SI INVELITOARE / TERASA | | | | | | | 2.155.692,73 | | 4.243.474 |
| TOTAL PREȚ/MP | | | | | | | 4.140,69 | | |

INSTALATII FUNCTIONALE INTERIOARE

| Nr. crt. | Tip element (simbol) | Suprafața construită (mp) | Cost unitar instalație electrică | Total cost catalog | Coeficient calitate | Coeficient manoperă | Cost total corectat | Indice actualizare 2024 | Cost total (lei) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | A | B | C=A×B | D | E | F=C×D×E | | |
| 1 | Subsol | 247,92 | 126,1 | 31.261,51 | 0,997 | 0,9826 | 30.611,84 | 1,6539 | 50.626 |
| 2 | Parter | 252,10 | 126,1 | 31.790,14 | 0,997 | 0,9826 | 31.136,14 | 1,6539 | 51.501 |
| 2 | Etaj | 20,40 | 126,1 | 2.584 | 0,997 | 0,9826 | 2.531,07 | 1,6539 | 4.186 |
| TOTAL INSTALATII ELECTRICE | | | | | | | 64.528,54 | | 106.313 |

| Nr. crt. | Tipuri de lucrări de construcții | Suprafața construită (mp) | Coeficient de ajustare | Cost unitar catalog | Coeficient de zonalitate | Coeficient de amplasare | Cost total corectat | Indice actualizare 2024 | Cost total (lei) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | A | B | C | D | E=A*B*C*D | | |
| 2 | | 500,02 | 44,8 | 22.450,30 | [illegible] | [illegible] | 21.994,07 | 2,2754 | 50.054 |
| 3 | | | 58,50 | 0,00 | [illegible] | [illegible] | 0,00 | 2,2754 | 0 |
| TOTAL INSTALAȚII SANITARE | | | | | | | 21.994,07 | | 50.054 |
| Nr. crt. | Tipuri de lucrări de construcții | Suprafața construită (mp) | Coeficient de ajustare | Cost unitar catalog | Coeficient de zonalitate | Coeficient de amplasare | Cost total corectat | Indice actualizare 2024 | Cost total (lei) |
| | | A | B | C=A*B | D | E | F=C*D*E | | |
| 4 | Parter | 500,02 | 84,5 | 42.251,69 | [illegible] | [illegible] | 41.391,96 | 1,9434 | 80.455 |
| TOTAL INSTALAȚII ÎNCĂLZIRE | | | | | | | 41.391,96 | | 80.455 |
| TOTAL INSTALAȚII FUNCȚIONALE | | | | | | | 127.981,07 | | 248.497 |
| TOTAL PREȚ LEI/MP | | | | | | | 520,42 | | |
| TOTAL CONSTRUCȚII ȘI INSTALAȚII FUNCȚIONALE | | | | | | | 3.121.296 | | 6.305.292 |
| PREȚ FINAL lei/MP | | | | | | | 5.997,65 | | 12.116 |
| PREȚ FINAL euro/MP | | | | | | | | | 2.434 |

## Valoarea de inlocuire actualizata 6305292 Lei

**Deprecieri**

Reflectarea coeficientului de uzura fizica

***Tabel cu ponderile orientative ale subansamblurilor constitutive ale unei construcții, conform DEVAL-PS-29, pg. 160***

| *Nr. crt.* | *Denumire subansamblu* | *Ponderea in %* | *Depreciere fizica estimata* |
|---|---|---|---|
| 1 | Structura de rezistenta | 40% | *50%* |
| 2 | Arhitectura(inchideri, compartimentari, invelitoare) | 17% | *70%* |
| 3 | Finisaje | 25% | *95%* |
| 4 | Instalatii functionale | 18% | *90%* |
| | *TOTAL* | 1 | *71,85%* |

| | |
|---|---|
| *rezulta ca gradul de uzura Gu este estimat la* | *71,85%* |

***Rezulta***

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| *Cfin=* | *1.774.940* | *lei* | *sau* | *356.621* *EUR* |

Sdc (mp) = 620,42

| Nr. Crt. | Denumire subansamblu | Cost de inlocuire sau DB lei | Uzura fizica depreciere Gu (%) | Valoare ramasa actualizata lei | Uzura | Ngb Total |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Total construcții (Lei) | | 6.305.292 | 71,85% | 1.774.940 | | |
| Total construcții (Euro) | | 12.116 | | 3.411 | | |
| Total construcții (Lei) | | 5.298.565 | | 1.491.546 | 3.807.019 | 1 |
| Total construcții (Euro) | | 10.181,324 | | 2.866 | | |
| Total construcții (Lei) | | 1.064.588,7 | | 299.682 | | |
| Total construcții (Euro) | | 2.045,6 | | 576 | | |

| | | |
|---|---|---|
| CONSTRUCTIE | 1.491.546 | Lei |
| | 299682 | Euro |

| | | |
|---|---|---|
| Valoare teren | 2.560.220 | |
| | 514.400 | |
| Total | 4.051.766 | Lei |
| | 814.082 | Euro |

Strada Andrei Muresanu
Strada Horia Macelariu
Strada Eroilor

PREȘEDINTE
Ilie Gavril BOLOJAN

VIZAT,
SECRETAR GENERAL AL JUDEȚULUI
Mărioara Carmen SOLTĂNEL

**ANEXA nr. 2**
**la Hotărârea Consiliului Județean Bihor nr. 170 din 27.06.2025**

# CAIET DE SARCINI

**pentru vânzarea prin licitație publică a unui imobil – teren și clădire – situat în municipiul Oradea, str. Parcul I.C. Brătianu nr. 8, înscris în CF nr. 182079 Oradea, nr. cadastral 8287, proprietatea privată a Județului Bihor**

## 1. Informații generale privind obiectul vânzării

**1.1** Obiectul vânzării îl constituie bunul imobil – teren și clădire – situat în municipiul Oradea, str. Parcul I.C. Brătianu nr. 8, înscris în CF nr. 182079 Oradea, nr. cadastral 8287, proprietatea privată a Județului Bihor;

**1.2** Imobilul care face obiectul vânzării este proprietatea privată a Județului Bihor, în prezent este liber de sarcini și este înregistrat în evidențele contabile după cum urmează:

| Nr. de inventar | Date de identificare al imobilului | Valoare de inventar |
|---|---|---|
| 391059 | teren – situat în municipiul Oradea, str. Parcul I.C. Brătianu nr. 8, înscris în CF nr. 182079 Oradea, nr. cadastral 8287 | **168.752,49 lei** |
| 391057 | clădire – situată în municipiul Oradea, str. Parcul I.C. Brătianu nr. 8, înscrisă în CF nr. 182079 Oradea, nr. Cadastral 8287 | **385.704,47 lei** |
| TOTAL | | **554.456,96 lei** |

## 2. Condiții generale ale licitației:

### 2.1 Elemente de preț.

**2.1.1** Prețul de pornire al licitației, a fost stabilit în conformitate cu prevederile art. 363, alin. 6) din din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, după cum urmează:

| Date de identificare al imobilului | Valoare de piață (conform raportului de evaluare) -lei - | Valoare de inventar -lei - | Preț pornire licitație (valoarea cea mai mare dintre valoarea din raportul de evaluare și valoarea de inventar) |
|---|---|---|---|
| imobil – teren și clădire – înscris în CF nr. 182079 Oradea, nr. cadastral 8287, proprietatea privată a Județului Bihor | 3.449.130 lei (construcție= 888.910 lei, teren=2.560.220 lei) | 554.456,96 lei | 3.449.130 lei |

**2.1.2** Preţul de vânzare urmează a fi stabilit în urma licitaţiei publice şi nu poate fi mai mic decât preţul de pornire menţionat mai sus;

**2.1.3** TVA nu este inclusă în preţul de pornire şi se calculează ca şi cotă procentuală conform prevederilor legale în vigoare, la data facturării;

**2.2 Taxe şi Garanţii**

**2.2.1** Persoanele interesate care doresc să participe la licitaţia publică plătesc o taxă de participare în sumă de 100,00 lei, sumă care nu se restituie.

**2.2.2** Persoanele interesate care doresc să participe la licitaţia publică plătesc o garanţie de participare.

**2.2.3** Garanţia de participare la licitaţie, se achită anticipat, este în sumă de 172.457 lei şi reprezintă aproximativ 5% din preţul de pornire la licitaţie;

**2.2.3.1** Ofertantul va pierde garanţia de participare, dacă îşi retrage oferta în termenul de valabilitate a acesteia sau dacă ofertantul nu se prezintă pentru semnarea contractului de vânzare – cumpărare, în termen de maxim 30 de zile de la data la care vânzătorul a informat ofertantul despre alegerea ofertei sale ca fiind câştigătoare.

**2.2.4** Garanţia de participare a ofertantului declarat câştigător va fi reţinută de către vânzător şi se consideră avans din preţul de vânzare datorat de către cumpărător.

**2.2.5** Vânzătorul este obligat să restituie ofertanţilor necâştigători garanţia de participare în termen de 7 zile de la desemnarea ofertantului câştigător.

**2.2.6** Taxa şi garanţia se pot plăti:

- La caseria vânzătorului – Oradea, Parcul Traian nr. 5 – taxa de participare;
- Prin ordin de plată după cum urmează:
  - **Taxa de participare**, în contul RO44TREZ07621330250XXXXX, deschis la Trezorieria Oradea, titular Judeţul Bihor, cod fiscal 4244997
  - **Garanţia de participare** RO72TREZ0765006XXX000161, deschis la Trezorieria Oradea, titular Judeţul Bihor, cod fiscal 4244997

**2.3 Drepturile şi obligaţiile părţilor:**

**2.3.1 Drepturile şi obligaţiile vânzătorului:**

**2.3.1.1** Vânzătorul are dreptul să organizeze licitaţia de vânzare a imobilului, în condiţiile stabilite prin prezentul caiet de sarcini şi documentaţia de atribuire;

**2.3.1.2** Vânzătorul are dreptul să solicite constituirea de taxe şi garanţii conform art. 2.2 din prezentul caiet de sarcini;

**2.3.1.3** Vânzătorul are dreptul să anuleze licitaţia în condiţiile descrise la punctului 2.3.2.2, 3.1.14, respectiv 5.1.4, din prezentul caiet de sarcini;

**2.3.1.4** Vânzătorul are dreptul să reţină garanţia de participare în cazul în care adjudecatorul nu semnează contractual de vânzare-cumpărare în maxim 30 de zile de la data comunicării deciziei de adjudecare;

**2.3.1.5** Vânzătorul asigură cumpărătorul că terenul care face obiectul vânzării nu face obiectul unor cereri de reconstituire a dreptului de proprietate privată sau de restituire, depuse în temeiul actelor normative cu caracter special privind fondul funciar, respectiv celor care reglementează regimul juridic al imobilelor preluate în mod abuziv de statul român în perioada 6 martie 1945 – 22 decembrie 1989, nu sunt grevate de sarcini şi nu fac obiectul vreunui litigiu. De asemenea, nu au fost formulate cereri de retrocedare în baza Legii nr. 165/2013 privind măsurile pentru finalizarea procesului de restituire, în natură sau prin echivalent, a imobilelor preluate în mod abuziv în perioada regimului comunist în România, cu modificările şi completările ulterioare;

**2.3.1.6** Vânzătorul are obligaţia să predea terenul către cumpărător, în stadiul în care acesta se găseşte, în termen de maxim 30 de zile de la data încasării preţului, în baza unui process verbal de predare-primire;

**2.3.2 Drepturile şi obligaţiile cumpărătorului:**

**2.3.2.1** Cumpărătorul are obligaţia de a semna contractul de vânzare-cumpărare în maxim 30 de zile de la data comunicării deciziei de adjudecare, în caz contrar urmând să piardă garanţia de participare;

**2.3.2.2** Nesemnarea de către adjudecatar a contractului de vânzare-cumpărare în termenul stabilit, duce la anularea licitaţiei, pierderea garanţiei şi disponibilizarea terenului pentru o nouă licitaţie;

**2.3.2.3** Cumpărătorul are obligaţia să achite preţul imobilului, stabilit în urma procedurii de licitaţie la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare;

**2.3.2.4** Cumpărătorul va suporta toate cheltuielile cu privire la autentificarea contractului de vânzare-cumpărare şi întăbularea imobilului;

**2.3.2.5** Cumpărătorul intră în deplină proprietate asupra imobilului după semnarea contractului de vânzare – cumpărare şi achitarea preţului de vânzare, după care are dreptul de a exploata în mod direct, pe riscul şi răspunderea sa imobilul, respectiv are dreptul de a folosi şi culege fructele bunului imobil care face obiectul contractului de vânzare-cumpărare;

## 3. Condiţiile de valabilitate pe care trebuie să le îndeplinească ofertele

**3.1.1** Ofertantul are obligaţia de a elabora oferta în conformitate cu prevederile documentaţiei de atribuire.

**3.1.2** Ofertele se redactează în limba română.

**3.1.3** Ofertele se depun la sediul autorităţii contractante sau la locul precizat în anunţul de licitaţie, în două plicuri sigilate, unul exterior şi unul interior, care se înregistrează de autoritatea contractantă, în ordinea primirii lor, precizându-se data şi ora.

**3.1.4** Pe plicul exterior se va indica obiectul licitaţiei pentru care este depusă oferta. Plicul exterior va trebui să conţină:

a) o fişă cu informaţii privind ofertantul şi o declaraţie de participare, semnată de ofertant, fără îngroşări, ştersături sau modificări;

b) acte doveditoare privind calităţile şi capacităţile ofertanţilor, conform Cap.D din prezenta documentaţie de atribuire;

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

**3.1.5** Pe plicul interior, care conţine oferta propriu-zisă, se înscriu numele sau denumirea ofertantului, precum şi domiciliul sau sediul social al acestuia, după caz.

**3.1.6** Oferta va fi depusă într-un număr de exemplare stabilit de către autoritatea contractantă şi prevăzut în anunţul de licitaţie. Fiecare exemplar al ofertei trebuie să fie semnat de către ofertant.Fiecare exemplar al ofertei trebuie să fie semnat de către ofertant.

**3.1.7** Fiecare ofertant poate depune o singură ofertă.

**3.1.8** Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conţinutului, pe toată perioada de valabilitate stabilită.

**3.1.9** Perioada de valabilitate a ofertei: până la semnarea contractului de vânzare-cumpărare a bunului care face obiectul procedurii de vânzare, dar nu mai puţin de 90 de zile.

**3.1.10** Persoana interesată are obligaţia de a depune oferta la adresa şi până la data-limită pentru depunere, stabilite în anunţul procedurii.

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

**3.1.12** Ofertele care nu conţin totalitatea documentelor şi a datelor prevăzute în documentaţia de atribuire sunt descalificate.

**3.1.13** Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forţa majora cad in sarcina persoanei interesate (ofertantului).

**3.1.14** În cazul în care în urma publicării anunţului de licitaţie nu au fost depuse cel puţin două oferte valabile, autoritatea contractantă este obligată să anuleze procedura şi să organizeze o nouă licitaţie.

## 4. Clauze referitoare la încheierea contractului de vânzare - cumpărare:

**4.1.1** Vânzarea se face pe baza contractului de vânzare – cumpărare, încheiat în formă autentică, sub sancţiunea nulităţii absolute.

**4.1.2** Contractul de vânzare – cumpărare se încheie numai după împlinirea unui termen de minim 20 de zile calendaristice de la data comunicării deciziei cu privire la atribuirea contractului şi se semnează din partea vânzătorului de către Preşedintele Consiliului Judeţean Bihor;

**4.1.3** Contractul de vânzare - cumpărare va fi încheiat în limba română, în două exemplare, câte unul pentru fiecare parte.

**4.1.4** În cazul în care cumpărărtorul este de o altă naţionalitate sau cetăţenie decât cea română şi dacă părţile consideră necesar, contractul de vânzare - cumpărare se va putea încheia în patru exemplare, două în limba română şi două într-o altă limbă aleasă de acesta.

**4.1.5** În situaţia prevăzută la alin. (4.1.4.) fiecare parte va avea câte un exemplar în limba română şi un exemplar în limba străină în care a fost redactat contractual.

**4.1.6** Contractul de vânzare - cumpărare va conţine cel puţin următoarele clauze:

a) părţile contractante;
b) obiectul contractului;
c) pretul de vânzare şi condţiile de plată;
d) data la care operează transmiterea dreptului de proprietate;
e) drepturile şi obligaţiile părţilor;
f) cheltuielilor ocazionate de încheierea contractului în formă autentică;
g) costuri

**4.1.7** Preţul de vânzare se va achita integral la data încheierii contractului de vânzare – cumpărare în formă autentică în contul vânzătorului – Judeţul Bihor, deschis la Trezoreria Oradea;

**4.1.8** La data încheierii contractului de vânzare – cumpărare în formă autentică, vânzătorul va emite factura, care va cuprinde valoarea preţului de vânzare-cumpărare a imobilului, inclusiv TVA, cu menţiunea taxare inversă, în cazul în care cumpărătorul este persoană obligată la plata TVA.

**4.1.9** În cazul neprezentării adjudecatarului în vederea semnării contractului de vânzare-cumpărare în termenul stabilit, sau în cazul refuzului adjudecatarului de a semna contractul de vânzare – cumpărare, licitaţia se anulează, fapt care duce la pierderea garanţiei şi imposibilitatea adjudecatarului de a mai participa la o nouă licitaţie organizată de Judeţul Bihor- Consiliul Judeţean Bihor pe o perioadă de 3 ani, respectiv la disponibilizarea terenului pentru o nouă licitaţie.

## 5. Dispoziţii finale

**5.1.1** Prin înscrierea la licitaţie, toate condiţiile impuse prin Caietul de sarcini se consideră însuşite de ofertant.

**5.1.2** Prevederile cuprinse în Documentaţia de atribuire, vin în completarea celor cuprinse în prezentul Caiet de sarcini.

**5.1.3** Prin excepţie de la prevederile art. 341 alin. (20) din Ordonanţa de urgenţă a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, autoritatea contractantă are dreptul de a anula procedura pentru atribuirea contractului de închiriere în situaţia în care se constată abateri grave de la prevederile legale care afectează procedura de licitaţie sau fac imposibilă încheierea contractului.

**5.1.4** Procedura de licitaţie se consideră afectată în cazul în care sunt îndeplinite în mod cumulativ următoarele condiţii:

a)în cadrul documentaţiei de atribuire şi/sau în modul de aplicare a procedurii de licitaţie 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.

**5.1.5** Autoritatea contractantă are obligaţia de a comunica, în scris, tuturor participanţilor la procedura de licitaţie, în cel mult 3 zile lucrătoare de la data anulării, atât încetarea obligaţiilor pe care aceştia şi le-au creat prin depunerea ofertelor, cât şi motivul concret care a determinat decizia de anulare.

**5.1.6** Drepturile şi obligaţiile părţilor, răspunderea contractuală şi rezolvarea litigiilor se vor stabili prin contractul de vânzare - cumpărare, încheiat conform legislaţiei în vigoare.

**VICEPREŞEDINTE**
Mircea Mălan

**DIRECTOR EXECUTIV**
Filip Cheşeli

**ŞEF SERVICIU**
Mihai Palcu

**ÎNTOCMIT**
Aurelian Cismaş

PREȘEDINTE
Ilie Gavril BOLOJAN

VIZAT,
SECRETAR GENERAL AL JUDEȚULUI
Mărioara Carmen SOLTĂNEL

**ANEXA nr. 3**
**la Hotărârea Consiliului Județean Bihor nr.** 170 **din** 27.06.2023,

# DOCUMENTAȚIE DE ATRIBUIRE

**pentru vânzarea prin licitație publică a unui imobil – teren și clădire – situat în municipiul Oradea, str. Parcul I.C. Brătianu nr. 8, înscris în CF nr. 182079 Oradea, nr. cadastral 8287, proprietatea privată a Județului Bihor**

## CUPRINS


**I. CAIETUL DE SARCINI**

**II. FIȘA DE DATE A PROCEDURII**

**III. CONTRACTUL CADRU – CLAUZE CONTRACTUALE OBLIGATORII**

**IV. FORMULARE ȘI MODELE DE DOCUMENTE**

# I. CAIETUL DE SARCINI

**pentru vânzarea prin licitație publică a unui imobil imobil – teren și clădire – situat în municipiul Oradea, str. Parcul I.C. Brătianu nr. 8, înscris în CF nr. 182079 Oradea, nr. cadastral 8287, proprietatea privată a Județului Bihor**

## 1. Informații generale privind obiectul vânzării

**1.1** Obiectul vânzării îl constituie bunul imobil – teren și clădire – situat în municipiul Oradea, str. Parcul I.C. Brătianu nr. 8, înscris în CF nr. 182079 Oradea, nr. cadastral 8287, proprietatea privată a Județului Bihor;

**1.2** Imobilul care face obiectul vânzării este proprietatea privată a Județului Bihor, în prezent este liber de sarcini și este înregistrat în evidențele contabile după cum urmează:

| Nr. de inventar | Date de identificare al imobilului | Valoare de inventar |
|---|---|---|
| 391059 | teren – situat în municipiul Oradea, str. Parcul I.C. Brătianu nr. 8, înscris în CF nr. 182079 Oradea, nr. cadastral 8287 | 168.752,49 lei |
| 391057 | clădire – situată în municipiul Oradea, str. Parcul I.C. Brătianu nr. 8, înscrisă în CF nr. 182079 Oradea, nr. Cadastral 8287 | 385.704,47 lei |
| TOTAL | | 554.456,96 lei |

## 2. Condiții generale ale licitației:

### 2.1 Elemente de preț.

**2.1.1** Prețul de pornire al licitației, a fost stabilit în conformitate cu prevederile art. 363, alin. 6) din din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, după cum urmează:

| Date de identificare al imobilului | Valoare de piață (conform raportului de evaluare) -lei - | Valoare de inventar -lei - | Preț pornire licitație (valoarea ce mai mare dintre valoarea din raportul de evaluare și valoarea de inventar) |
|---|---|---|---|
| imobil – teren și clădire – înscris în CF nr. 182079 Oradea, nr. cadastral 8287, proprietatea privată a Județului Bihor | 3.449.130 lei (construcție= 888.910 lei, teren=2.560.220 lei) | 554.456,96 lei | 3.449.130 lei |

**2.1.2** Prețul de vânzare urmează a fi stabilit în urma licitației publice și nu poate fi mai mic decât prețul de pornire menționat mai sus;

**2.1.3** TVA nu este inclusă în prețul de pornire și se calculează ca și cotă procentuală conform prevederilor legale în vigoare, la data facturării;

**2.2 Taxe şi Garanţii**

**2.2.1** Persoanele interesate care doresc să participe la licitaţia publică plătesc o taxă de participare în sumă de 100,00 lei, sumă care nu se restituie.

**2.2.2** Persoanele interesate care doresc să participe la licitaţia publică plătesc o garanţie de participare.

**2.2.3** Garanţia de participare la licitaţie, se achită anticipat, este în sumă de 172.457 lei şi reprezintă aproximativ 5% din preţul de pornire la licitaţie;

**2.2.3.1** Ofertantul va pierde garanţia de participare, dacă îşi retrage oferta în termenul de valabilitate a acesteia sau dacă ofertantul nu se prezintă pentru semnarea contractului de vânzare – cumpărare, în termen de maxim 30 de zile de la data la care vânzătorul a informat ofertantul despre alegerea ofertei sale ca fiind câştigătoare.

**2.2.4** Garanţia de participare a ofertantului declarat câştigător va fi reţinută de către vânzător şi se consideră avans din preţul de vânzare datorat de către cumpărător.

**2.2.5** Vânzătorul este obligat să restituie ofertanţilor necâştigători garanţia de participare în termen de 7 zile de la desemnarea ofertantului câştigător.

**2.2.6** Taxa şi garanţia se pot plăti:

- La caseria vânzătorului – Oradea, Parcul Traian nr. 5 – taxa de participare;
- Prin ordin de plată după cum urmează:
  - **Taxa de participare**, în contul RO44TREZ07621330250XXXXX, deschis la Trezorieria Oradea, titular Judeţul Bihor, cod fiscal 4244997
  - **Garanţia de participare** RO72TREZ0765006XXX000161, deschis la Trezorieria Oradea, titular Judeţul Bihor, cod fiscal 4244997

**2.3 Drepturile şi obligaţiile părţilor:**

**2.3.1 Drepturile şi obligaţiile vânzătorului:**

**2.3.1.1** Vânzătorul are dreptul să organizeze licitaţia de vânzare a imobilului, în condiţiile stabilite prin prezentul caiet de sarcini şi documentaţia de atribuire;

**2.3.1.2** Vânzătorul are dreptul să solicite constituirea de taxe şi garanţii conform art. 2.2 din prezentul caiet de sarcini;

**2.3.1.3** Vânzătorul are dreptul să anuleze licitaţia în condiţiile descrise la punctului 2.3.2.2, 3.1.14, respectiv 5.1.4, din prezentul caiet de sarcini;

**2.3.1.4** Vânzătorul are dreptul să reţină garanţia de participare în cazul în care adjudecatorul nu semnează contractual de vânzare-cumpărare în maxim 30 de zile de la data comunicării deciziei de adjudecare;

**2.3.1.5** Vânzătorul asigură cumpărătorul că terenul care face obiectul vânzării nu face obiectul unor cereri de reconstituire a dreptului de proprietate privată sau de restituire, depuse în temeiul actelor normative cu caracter special privind fondul funciar, respectiv celor care reglementează regimul juridic al imobilelor preluate în mod abuziv de statul român în perioada 6 martie 1945 – 22 decembrie 1989, nu sunt grevate de sarcini şi nu fac obiectul vreunui litigiu. De asemenea, nu au fost formulate cereri de retrocedare în baza Legii nr. 165/2013 privind măsurile pentru finalizarea procesului de restituire, în natură sau prin echivalent, a imobilelor preluate în mod abuziv în perioada regimului comunist în România, cu modificările şi completările ulterioare;

**2.3.1.6** Vânzătorul are obligaţia să predea terenul către cumpărător, în stadiul în care acesta se găseşte, în termen de maxim 30 de zile de la data încasării preţului, în baza unui process verbal de predare-primire;

**2.3.2 Drepturile şi obligaţiile cumpărătorului:**

**2.3.2.1** Cumpărătorul are obligaţia de a semna contractul de vânzare-cumpărare în maxim 30 de zile de la data comunicării deciziei de adjudecare, în caz contrar urmând să piardă garanţia de participare;

**2.3.2.2** Nesemnarea de către adjudecatar a contractului de vânzare-cumpărare în termenul stabilit, duce la anularea licitaţiei, pierderea garanţiei şi disponibilizarea terenului pentru o nouă licitaţie;

**2.3.2.3** Cumpărătorul are obligaţia să achite preţul imobilului, stabilit în urma procedurii de licitaţie la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare;

**2.3.2.4** Cumpărătorul va suporta toate cheltuielile cu privire la autentificarea contractului de vânzare-cumpărare şi întăbularea imobilului;

**2.3.2.5** Cumpărătorul întră în deplină proprietate asupra imobilului după semnarea contractului de vânzare – cumpărare şi achitarea preţului de vânzare, după care are dreptul de a exploata în mod direct, pe riscul şi răspunderea sa imobilul, respectiv are dreptul de a folosi şi culege fructele bunului imobil care face obiectul contractului de vânzare-cumpărare;

## 3. Condiţiile de valabilitate pe care trebuie să le îndeplinească ofertele

**3.1.1** Ofertantul are obligaţia de a elabora oferta în conformitate cu prevederile documentaţiei de atribuire.

**3.1.2** Ofertele se redactează în limba română.

**3.1.3** Ofertele se depun la sediul autorităţii contractante sau la locul precizat în anunţul de licitaţie, în două plicuri sigilate, unul exterior şi unul interior, care se înregistrează de autoritatea contractantă, în ordinea primirii lor, precizându-se data şi ora.

**3.1.4** Pe plicul exterior se va indica obiectul licitaţiei pentru care este depusă oferta. Plicul exterior va trebui să conţină:

a) o fişă cu informaţii privind ofertantul şi o declaraţie de participare, semnată de ofertant, fără îngroşări, ştersături sau modificări;
b) acte doveditoare privind calităţile şi capacităţile ofertanţilor, conform Cap.D din prezenta documentaţie de atribuire;
c) acte doveditoare privind intrarea în posesia caietului de sarcini.

**3.1.5** Pe plicul interior, care conţine oferta propriu-zisă, se înscriu numele sau denumirea ofertantului, precum şi domiciliul sau sediul social al acestuia, după caz.

**3.1.6** Oferta va fi depusă într-un număr de exemplare stabilit de către autoritatea contractantă şi prevăzut în anunţul de licitaţie. Fiecare exemplar al ofertei trebuie să fie semnat de către ofertant.Fiecare exemplar al ofertei trebuie să fie semnat de către ofertant.

**3.1.7** Fiecare ofertant poate depune o singură ofertă.

**3.1.8** Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conţinutului, pe toată perioada de valabilitate stabilită.

**3.1.9** Perioada de valabilitate a ofertei: până la semnarea contractului de vânzare-cumpărare a bunului care face obiectul procedurii de vânzare, dar nu mai puţin de 90 de zile.

**3.1.10** Persoana interesată are obligaţia de a depune oferta la adresa şi până la data-limită pentru depunere, stabilite în anunţul procedurii.

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

**3.1.12** Ofertele care nu conţin totalitatea documentelor şi a datelor prevăzute în documentaţia de atribuire sunt descalificate.

**3.1.13** Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forţa majora cad in sarcina persoanei interesate (ofertantului).

**3.1.14** În cazul în care în urma publicării anunţului de licitaţie nu au fost depuse cel puţin două oferte valabile, autoritatea contractantă este obligată să anuleze procedura şi să organizeze o nouă licitaţie.

## 4. Clauze referitoare la încheierea contractului de vânzare - cumpărare:

**4.1.1** Vânzarea se face pe baza contractului de vânzare – cumpărare, încheiat în formă autentică, sub sancţiunea nulităţii absolute.

**4.1.2** Contractul de vânzare – cumpărare se încheie numai după împlinirea unui termen de minim 20 de zile calendaristice de la data comunicării deciziei cu privire la atribuirea contractului şi se semnează din partea vânzătorului de către Preşedintele Consiliului Judeţean Bihor;

**4.1.3** Contractul de vânzare - cumpărare va fi încheiat în limba română, în două exemplare, câte unul pentru fiecare parte.

**4.1.4** În cazul în care cumpărărtorul este de o altă naţionalitate sau cetăţenie decât cea română şi dacă părţile consideră necesar, contractul de vânzare - cumpărare se va putea încheia în patru exemplare, două în limba română şi două într-o altă limbă aleasă de acesta.

**4.1.5** În situaţia prevăzută la alin. (4.1.4.) fiecare parte va avea câte un exemplar în limba română şi un exemplar în limba străină în care a fost redactat contractual.

**4.1.6** Contractul de vânzare - cumpărare va conţine cel puţin următoarele clauze:

a) părţile contractante;
b) obiectul contractului;
c) pretul de vânzare şi condţiile de plată;
d) data la care operează transmiterea dreptului de proprietate;
e) drepturile şi obligaţiile părţilor;
f) cheltuielilor ocazionate de încheierea contractului în formă autentică;
g) costuri

**4.1.7** Preţul de vânzare se va achita integral la data încheierii contractului de vânzare – cumpărare în formă autentică în contul vânzătorului – Judeţul Bihor, deschis la Trezoreria Oradea;

**4.1.8** La data încheierii contractului de vânzare – cumpărare în formă autentică, vânzătorul va emite factura, care va cuprinde valoarea preţului de vânzare-cumpărare a imobilului, inclusiv TVA, cu menţiunea taxare inversă, în cazul în care cumpărătorul este persoană obligată la plata TVA.

**4.1.9** În cazul neprezentării adjudecatarului în vederea semnării contractului de vânzare-cumpărare în termenul stabilit, sau în cazul refuzului adjudecatarului de a semna contractul de vânzare – cumpărare, licitaţia se anulează, fapt care duce la pierderea garanţiei şi imposibilitatea adjudecatarului de a mai participa la o nouă licitaţie organizată de Judeţul Bihor- Consiliul Judeţean Bihor pe o perioadă de 3 ani, respectiv la disponibilizarea terenului pentru o nouă licitaţie.

## 5. Dispoziţii finale

**5.1.1** Prin înscrierea la licitaţie, toate condiţiile impuse prin Caietul de sarcini se consideră însuşite de ofertant.

**5.1.2** Prevederile cuprinse în Documentaţia de atribuire, vin în completarea celor cuprinse în prezentul Caiet de sarcini.

**5.1.3** Prin excepţie de la prevederile art. 341 alin. (20) din Ordonanţa de urgenţă a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, autoritatea contractantă are dreptul de a anula procedura pentru atribuirea contractului de închiriere în situaţia în care se constată abateri

grave de la prevederile legale care afectează procedura de licitaţie sau fac imposibilă încheierea contractului.

**5.1.4** Procedura de licitaţie se consideră afectată în cazul în care sunt îndeplinite în mod cumulativ următoarele condiţii:

a)în cadrul documentaţiei de atribuire şi/sau în modul de aplicare a procedurii de licitaţie 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.

**5.1.5** Autoritatea contractantă are obligaţia de a comunica, în scris, tuturor participanţilor la procedura de licitaţie, în cel mult 3 zile lucrătoare de la data anulării, atât încetarea obligaţiilor pe care aceştia şi le-au creat prin depunerea ofertelor, cât şi motivul concret care a determinat decizia de anulare.

**5.1.6** Drepturile şi obligaţiile părţilor, răspunderea contractuală şi rezolvarea litigiilor se vor stabili prin contractul de vânzare - cumpărare, încheiat conform legislaţiei în vigoare.

## II. FIŞA DE DATE A PROCEDURII

## A. INIŢIEREA LICITAŢIEI

2.1.Procedura de vânzare: Licitaţie cu ofertă în plic închis.

2.1. Licitaţia se iniţiază prin publicarea unui anunţ de licitaţie de către vânzător în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, într-un cotidian de circulaţie naţională şi într-unul de circulaţie locală, pe pagina sa de internet ori prin alte medii ori canale publice de comunicaţii electronice.

2.2 Anunţul de licitaţie va cuprinde cel puţin următoarele elemente:

a)informaţii generale privind vânzătorul, precum: denumirea, codul de identificare fiscală, adresa, datele de contact, persoana de contact;

b)informaţii generale privind obiectul procedurii de licitaţie publică, în special descrierea şi identificarea bunului care urmează să fie vândut;

c) informaţii privind documentaţia de atribuire: modalitatea sau modalităţile prin care persoanele interesate pot intra în posesia unui exemplar al documentaţiei de atribuire; denumirea şi datele de contact ale serviciului/compartimentului din cadrul autorităţii contractante de la care se poate obţine un exemplar din documentaţia de atribuire; costul şi condiţiile de plată pentru obţinerea documentaţiei, dacă este cazul; data-limită pentru solicitarea clarificărilor;

d)informaţii 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 şi locul la care se va desfăşura şedinţa publică de deschidere a ofertelor;

f)instanţa competentă în soluţionarea eventualelor litigii şi termenele pentru sesizarea instanţei;

g)data transmiterii anunţului de licitaţie către instituţiile abilitate, în vederea publicării.

2.3. Anunţul de licitaţie se trimite spre publicare cu cel puţin 20 de zile calendaristice înainte de data-limită pentru depunerea ofertelor;

## B. CONDIŢII DE PARTICIPARE.

2.4. La licitaţie se poate înscrie orice persoană fizică sau juridică, română sau străină, care îndeplineşte cumulativ următoarele condiţii:

a) a plătit taxa de participare la licitaţie şi garanţia de participare;

b) a depus oferta sau cererea de participare la licitaţie, împreună cu toate documentele solicitate în documentaţia de atribuire, în termenele prevăzute în documentaţia de atribuire;

c) are îndeplinite la zi toate obligaţiile exigibile de plată a impozitelor, a taxelor şi a contribuţiilor către bugetul consolidat al statului şi către bugetul local;

nu este în stare de insolvenţă, faliment sau lichidare:

d) nu este în stare de insolvenţă, faliment sau lichidare, etc.;

2.5. Nu are dreptul să participe la licitaţie persoana care a fost desemnată câştigătoare la o licitaţie publică anterioară privind bunurile statului sau ale unităţilor administrativ-teritoriale în ultimii 3 ani, dar nu a încheiat contractul ori nu a plătit preţul, din culpă proprie. Restricţia operează pentru o durată de 3 ani, calculată de la desemnarea persoanei respective drept câştigătoare la licitaţie.;

2.6. Persoanele interesate care doresc să participe la licitaţia publică plătesc o taxă de participare şi o garanţie de participare (conform instrucţiunilor din Caietului de sarcini parte integrantă a prezentei documentaţii).

2.7. Persoana interesată are dreptul de a solicita şi de a obţine documentaţia de atribuire.

2.8. Vânzătorul va asigura accesului direct, nerestricţionat şi deplin, prin mijloace electronice, la conţinutul documentaţiei de atribuire, la adresa: www.cjbihor.ro

2.9. Persoana interesată are dreptul de a solicita clarificări privind documentaţia de atribuire.

2.10. Vânzătorul are obligaţia de a răspunde, în mod clar, complet şi fără ambiguităţi, la orice clarificare solicitată, într-o perioadă care nu trebuie să depăşească 5 zile lucrătoare de la primirea unei astfel de solicitări.

2.11. Vânzătorul are obligaţia de a transmite răspunsurile însoţite de întrebările aferente către toate persoanele interesate care au obţinut, în condiţiile prezentei secţiuni, documentaţia de atribuire, luând măsuri pentru a nu dezvălui identitatea celui care a solicitat clarificările respective.

2.12. Fără a aduce atingere prevederilor alin. (2.10), vânzătorul are obligaţia de a transmite răspunsul la orice clarificare cu cel puţin 5 zile lucrătoare înainte de data-limită pentru depunerea ofertelor.

2.13. În cazul în care solicitarea de clarificare nu a fost transmisă în timp util, punând astfel vânzătorul în imposibilitatea de a respecta termenul prevăzut la alin. (2.12), acesta din urmă are obligaţia de a răspunde la solicitarea de clarificare în măsura în care perioada necesară pentru elaborarea şi transmiterea răspunsului face posibilă primirea acestuia de către persoanele interesate înainte de data-limită de depunere a ofertelor.

2.14. Persoanele interesate vor depune o ofertele – întocmite conform Cap. D - din prezenta documentaţie – până la data limita de depunere a ofertelor, stabilită de vânzător.

2.15. (1) Pe parcursul aplicării procedurii de atribuire, vânzătorul are dreptul de a solicita clarificări şi, după caz, completări ale documentelor prezentate de ofertanţi pentru demonstrarea conformităţii ofertei cu cerinţele solicitate.

(2) Solicitarea de clarificări este propusă de către comisia de evaluare şi se transmite de către vânzător ofertanţilor în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea propunerii comisiei de evaluare.

(3) Ofertanţii trebuie să răspundă la solicitarea vânzătorului în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea acesteia.

(4) Vânzătorul nu are dreptul ca prin clarificările ori completările solicitate să determine apariţia unui avantaj evident în favoarea unui ofertant.

2.16. Procedura de licitaţie se poate desfăşura numai dacă în urma publicării anunţului de licitaţie au fost depuse cel puţin două oferte valabile.

2.17. În cazul în care în urma publicării anunţului de licitaţie nu au fost depuse cel puţin două oferte valabile, vânzătorul este obligat să anuleze procedura şi să organizeze o nouă licitaţie.
2.18. În cazul organizării unei noi licitaţii, procedura este valabilă în situaţia în care a fost depusă cel puţin o ofertă valabilă.

## C. DERULAREA LICITAŢIEI:

**Etapa I. –Deschiderea ofertelor.**

2.19. Şedinţa de deschidere a plicurilor este publică.
2.20. După primirea ofertelor, în perioada anunţată şi înscrierea lor în ordinea primirii la registratura vânzătorului, plicurile închise şi sigilate se predau Comisiei de evaluare în ziua fixată pentru deschiderea lor, prevăzută în anunţul de licitaţie.
2.21. În această primă etapă, Comisia de evaluare va proceda la:

- Verificarea termenului de depunere a ofertelor;
- Eliminarea ofertelor care au fost depuse după data şi ora limită, stabilită prin anunţul publicitar.
- Deschiderea plicurilor exterioare a ofertelor care au fost depuse în termenul stabilit prin anunţul publicitar.
- Enumerarea fiecărui document prezentat de fiecare ofertant în plicul exterior.
- Eliminarea ofertelor care nu conţin totalitatea documentelor şi a datelor prevăzute la cap D din prezenta documentaţie
- După analizarea conţinutului plicului exterior, secretarul comisiei de evaluare întocmeşte Procesul Verbal nr.1, în care se va preciza rezultatul analizei şi care va fi semnat de către toţi membrii comisiei de evaluare şi de către ofertanţi.
- Deschiderea plicurilor interioare în prezenţa ofertanţilor calificaţi ca urmare a procedurii descrise la aliniatului anterior.
- Verificarea fiecărui document prezentat de fiecare ofertant în plicul interior.
- Consemnarea documentelor prezentate de fiecare ofertant în plicul interior, se va face în Anexa la Procesul Verbal nr.1.

**Etapa II. –Analizarea ofertelor.**

2.22. Această etapă nu este publică, la ea participând doar membrii Comisiei de evaluare.
2.23. În această etapă, Comisia de evaluare va proceda la analizarea ofertelor pe baza criteriilor de valabilitate.
2.24. Sunt considerate oferte valabile ofertele care îndeplinesc criteriile de valabilitate prevăzute în caietul de sarcini al vânzării.
2.25. În urma analizării ofertelor de către comisia de evaluare, pe baza criteriilor de valabilitate, secretarul acesteia întocmeşte Procesul-verbal nr.2 în care menţionează ofertele valabile, ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate şi motivele excluderii acestora din urmă de la procedura de atribuire. Procesul-verbal nr. 2 se semnează de către toţi membrii comisiei de evaluare.
2.26. În baza procesului-verbal nr. 2, comisia de evaluare întocmeşte, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite vânzătorului..
2.27. În termen de 3 zile lucrătoare de la primirea raportului comisiei de evaluare, vânzătorul informează, în scris, cu confirmare de primire, ofertanţii ale căror oferte au fost excluse, indicând motivele excluderii.
2.28. Raportul prevăzut la alin. (2.27.) se depune la dosarul vânzării.

**Etapa III. –Stabilirea ofertei câştigătoare.**

2.29. După desemnarea ofertelor valabile, menţionate în Poricesul verbal nr.2, Comisia de evaluare va stabili punctajul fiecărei oferte valabile, aplicând criteriile de atribuire – conform Cap D - din prezenta documentatie şi va declara câştigătoare oferta cu punctajul cel mai mare.

2.30. În cazul în care există punctaje egale între ofertanţii clasaţi pe primul loc, departajarea acestora se va face prin reofertare cu plic închis, pornind de la nivelul cel mai ridicat al preţului oferit în plicurile interioare. Comisia va solicita fiecărui ofertant aflat la egalitate completarea unui nou formular de ofertă.

2.31 Pe baza evaluării ofertelor secretarul comisiei de evaluare întocmeşte Procesul-verbal nr.3, care trebuie semnat de toţi membrii comisiei.

2.32. În baza Procesului-verbal nr.3, comisia de evaluare întocmeşte, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite vânzătorului.

**Etapa IV. Încheierea Contractului de vânzare-cumpărare**

2.33. Vânzătorul are obligaţia de a încheia contractul de vânzare-cumpărare cu ofertantul a cărui ofertă a fost stabilită ca fiind câştigătoare.

2.34. Vânzătorul are obligaţia de a transmite spre publicare în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, un anunţ de atribuire a contractului de vânzare-cumpărare, în cel mult 20 de zile calendaristice de la finalizarea procedurii de vânzare prevăzute de prezenta secţiune.

2.35. Anunţul de atribuire trebuie să cuprindă cel puţin următoarele elemente:

a)informaţii generale privind vânzătorul, precum: denumirea, codul de identificare fiscală, adresa, datele de contact, persoana de contact;

b)informaţii cu privire la repetarea procedurii de licitaţie, dacă e cazul;

c)data publicării anunţului de licitaţie în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a;

d)criteriile utilizate pentru determinarea ofertei câştigătoare;

e)numărul ofertelor primite şi al celor declarate valabile;

f)denumirea/numele şi sediul/adresa ofertantului a cărui ofertă a fost declarată câştigătoare;

g)preţul de vânzare;

i)instanţa competentă în soluţionarea litigiilor apărute şi termenele pentru sesizarea instanţei;

j)data informării ofertanţilor despre decizia de stabilire a ofertei câştigătoare;

k) data transmiterii anunţului de atribuire către instituţiile abilitate, în vederea publicării.

2.36. Vânzătorul are obligaţia de a informa ofertanţii despre deciziile referitoare la atribuirea contractului de vânzare-cumpărare, în scris, cu confirmare de primire, nu mai târziu de 3 zile lucrătoare de la emiterea acestora.

2.37. În cadrul comunicării prevăzute la alin. (2.36) vânzătorul are obligaţia de a informa ofertantul câştigător cu privire la acceptarea ofertei prezentate.

2.38. În cadrul comunicării prevăzute la alin. (2.36) vânzătorul are obligaţia de a informa ofertanţii care au fost respinşi sau a căror ofertă nu a fost declarată câştigătoare asupra motivelor ce au stat la baza deciziei respective.

2.39. Vânzătorul poate să încheie contractul de vânzare-cumpărare numai după împlinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data realizării comunicării prevăzute la alin. (2.36.)

2.40. Predarea – primirea bunului se face pe bază de proces-verbal.

## D. INSTRUCŢIUNI PRIVIND MODUL DE ELABORARE ŞI PREZENTARE A OFERTELOR

2.41. Ofertele se redactează în limba română.

2.42. Ofertele se depun la sediul vânzătorului, până la data şi ora precizată în anunţul publicitar în două plicuri sigilate, unul exterior si unul interior, care se înregistrează in ordinea primirii lor, precizându-se data si ora.

2.43. Fiecare ofertant poate depune o singură ofertă.

2.44. Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conţinutului, pe toată perioada de valabilitate stabilită de vânzător.

2.45. Persoana interesata are obligaţia de a depune oferta la adresa si pana la data limita pentru depunere, stabilita in anunţul procedurii.

2.46. Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forţa majora cad in sarcina persoanei interesate (ofertantului).

2.47. Oferta depusă la o altă adresă a vânzătorului decât cea stabilită sau după expirarea datei-limită pentru depunere se returnează nedeschisă.

2.48. Conţinutul ofertelor trebuie să rămână confidenţial până la data stabilită pentru deschiderea acestora, vânzătorul urmând a lua cunoştinţă de conţinutul respectivelor oferte numai după aceasta dată.

2.49. Pe plicul exterior se va indica obiectul vânzării pentru care este depusă oferta:
***"LICITAŢIA PUBLICĂ pentru vânzarea bunului imobil – teren şi clădire – situat în municipiul Oradea, str. Parcul I.C. Brătianu nr. 8, înscris în CF nr. 182079 Oradea, nr. cadastral 8287, proprietatea privată a Judeţului Bihor. A NU SE DESCHIDE PÂNĂ LA DATA DE _____ ORA _____"***

Plicul exterior va trebui să conţină:

**Persoane juridice**:

a) Fişa cu informaţii privind ofertantul (Anexa nr.1) şi o declaraţie de participare (Anexa nr.2) semnată de către ofertant fără îngroşări, ştersături sau modificări;

b) Acte doveditoare privind calităţile şi capacităţile ofertanţilor respectiv:

- Certificatul de înmatriculare, emis de Oficiul Registrului Comerţului - copie;
- Certificat constatator, emis de Oficiul Registrului Comerţului, eliberat cu cel mult 30 zile înainte de data deschiderii ofertelor, original sau copie, din care să rezulte următoarele:
  - obiectul de activitate
  - ofertantul nu este în faliment;
  - ofertantul nu are activitatea suspendată voluntar sau ca urmare a retragerii dreptului de a desfăşura activităţi economice;
  - sediul social;
  - administratorul ofertantului.
- copie după statutul şi actul constitutiv al persoanei juridice, cu actele adiţionale semnificative;
- declaraţie pe proprie răspundere a reprezentantului legal al persoanei juridice că nu se află în dizolvare, insolvenţă, faliment sau lichidare - original, potrivit formularului - Anexa nr. 3, însoţită de copie a dovezii privind calitatea sa de reprezentant legal al persoanei juridice şi a actului său de identitate;
- împuternicire, în original, acordată persoanei care reprezintă ofertantul în cadrul procedurii de licitaţie publică, însoţită de copie a actului său de identitate (dacă este cazul);

- certificat de atestare fiscală, eliberat de ANAF, care să ateste că persoana juridică nu are datorii faţă de bugetul de stat, valabil la data deschiderii ofertelor - original sau copie legalizată;
- cazier fiscal - eliberat de ANAF, care să ateste că persoana nu are înscrise infracţiuni de evaziune fiscală, valabil la data deschiderii ofertelor - original sau copie legalizată;
- certificat/adeverinţă privind plata taxelor şi impozitelor locale care le datorează unităţii - administrativ teritoriale unde îşi are sediul, care să ateste că persoana juridică nu are datorii, valabil la data deschiderii ofertelor - original sau copie legalizată;
- un bilanţ financiar-contabil pentru anul fiscal precedent, semnat şi parafat.
- dovada bonităţii financiar – bancare (scrisoare de bonitate bancară, certificat de depozit, cont în bancă-persoane fizice)
- dovada achitării taxei de participare la licitaţie, în cuantum de 100,00 lei, (sumă care nu se restituie);
- dovada depunerii garanţiei de participare la licitaţie, în cuantum de 172.457 lei, echivalentul a 5 % din preţul de pornire a licitaţiei.

c) Dovada deţinerii Caietului de sarcini şi Instrucţiunilor pentru organizarea şi desfăşurarea procedurii de vânzare (copie);

Notă1: Pentru persoana juridică străină – se depun toate documentele menţionate mai sus, traduse, după caz, în limba română de un traducător autorizat, precum şi scrisoare de bonitate financiară, eliberată de o bancă străină cu care o bancă română are relaţii de corespondent, în original şi în traducere legalizată;
Notă2: Toate documentele se vor semna pentru conformitate, olograf, de către ofertant.

**Persoane fizice:**
a) Fişa cu informaţii privind ofertantul (Anexa nr.1) şi o declaraţie de participare (Anexa nr.2) semnată de către ofertant fără îngroşări, ştersături sau modificări;
b) Acte doveditoare privind calităţile şi capacităţile ofertanţilor respectiv:
- act de identitate - copie;
- cazier judiciar care să ateste lipsa sancţiunilor penale pentru săvârşirea următoarelor fapte: gestiune frauduloasă, abuz de încredere, fals, înşelăciune şi delapidare, eliberat cu cel mult 30 zile înainte de data deschiderii ofertelor, original sau copie;
- împuternicire notarială în original/copie legalizată, acordată persoanei care reprezintă ofertantul în cadrul procedurii de licitaţie publică, însoţită de copie a actului său de identitate;
- certificat de atestare fiscală, eliberat de ANAF, care să ateste că persoana fizică nu are datorii faţă de bugetul general consolidat, valabil la data deschiderii ofertelor - original sau copie;
- certificat/adeverinţă privind plata taxelor şi impozitelor locale care le datorează unităţii - administrativ teritoriale unde îşi are domiciliul care să ateste că persoana nu are datorii, valabil la data deschiderii ofertelor - original sau copie.
- dovada achitării taxei de participare la licitaţie, în cuantum de 100,00 lei, (sumă care nu se restituie);
- dovada depunerii garanţiei de participare la licitaţie, în cuantum de 172.457 lei, echivalentul a aproximativ 5 % din preţul de pornire a licitaţiei.

c) Dovada deţinerii Caietului de sarcini şi Instrucţiunilor pentru organizarea şi desfăşurarea procedurii de vânzare (copie)
Notă: Toate documentele se vor semna pentru conformitate, olograf, de către ofertant.

2.50. Pe plicul interior, care conţine oferta propriu – zisă, se înscriu numele sau denumirea ofertantului, precum şi domiciliul sau sediul social al acestuia, după caz. Oferta se depune într-un singur exemplar, fiecare pagina fiind semnată de ofertant şi va cuprinde :

a) Condiţiile prevăzute în Caietul de sarcini şi alte obligaţii pe care ofertantul şi le asumă explicate detaliat, precis şi fără ştersături sau adăugiri;

b) Date financiare (Anexa nr.4 ) referitoare la:

- Preţul de vânzare oferit;

## E. INFORMAŢII PRIVIND CRITERIILE DE ATRIBUIRE

2.51. Criteriul de atribuire al contractului de vânzare-cumpărare este cel mai mare preţ ofertat;

2.52. În cazul în care există punctaje egale între ofertanţii clasaţi pe primul loc, departajarea acestora se va face prin reofertare cu plic închis, pornind de la nivelul cel mai ridicat al preţului oferit în plicurile interioare. Reofertarea se face prin completarea unui nou formular de ofertă, de către fiecare ofertant aflat la egalitate.

## F. INSTRUCŢIUNI PRIVIND MODUL DE UTILIZARE AL CĂILOR DE ATAC

2.53. În termen de 3 zile lucrătoare de la primirea comunicării deciziei referitoare la excluderea ofertei, respectiv de la primirea comunicării deciziei referitoare la atribuirea contractului, ofertanţii pot face contestaţii în scris, care se vor depune la sediul Consiliului Judeţean Bihor, str. Parcul Traian nr.5.

2.54. Comisia de soluţionare a contestaţiilor va fi numită prin decizia preşedinetelui Consiliului Judeţean Bihor şi va sanaliza şi soluţiona contestaţiile în termen de 5 zile lucrătoare de la depunerea acestora.

2.55. Soluţionarea litigiilor apărute în legătură cu atribuirea, încheierea, executarea, modificarea şi încetarea contractului de vânzare, precum şi a celor privind acordarea de despăgubiri se realizează potrivit prevederilor legislaţiei privind contenciosul administrativ.

2.56. Acţiunea în justiţie se introduce la instanţa de judecată competentă material în a cărei jurisdicţie se află sediul vânzătorului.

## III. CONTRACTUL CADRU - CLAUZELE CONTRACTUALE OBLIGATORII

3.1. Contractul de vânzare - cumpărare va conţine cel puţin următoarele clauze:

h) părţile contractante;
i) obiectul contractului;
j) pretul de vânzare şi condţiile de plată;
k) data la care operează transmiterea dreptului de proprietate;
l) drepturile şi obligaţiile părţilor;
m) cheltuielilor ocazionate de încheierea contractului în formă autentică;
n) costuri

## IV. FORMULARE ŞI MODELE DE DOCUMENTE

**8.1** Constitue Anexe:

Anexa 1: Fişa ofertantului.
Anexa 2: Declaraţie de participare.
Anexa 3: Declaraţie pe proprie răspundere.
Anexa 4: Formular de ofertă

**ANEXA NR. 1**

# FIŞA OFERTANTULUI

**aferentă procedurii de vânzare a bunului imobil – teren şi clădire – situat în municipiul Oradea, str. Parcul I.C. Brătianu nr. 8, înscris în CF nr. 182079 Oradea, nr. cadastral 8287, proprietatea privată a Judeţului Bihor**

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

Data _____ Ofertant

_____

L.S.

**ANEXA NR. 2**

# DECLARAŢIE DE PARTICIPARE

**aferentă procedurii de vânzare a bunului imobil – teren şi clădire – situat în municipiul Oradea, str. Parcul I.C. Brătianu nr. 8, înscris în CF nr. 182079 Oradea, nr. cadastral 8287, proprietatea privată a Judeţului Bihor**

Către,

**Judeţul Bihor – Consiliul Judeţean Bihor**

Urmare a anunţul publicitar apărut în publicaţia _____din data de_____

Prin prezenta,_____,
(denumirea/numele şi prenumele ofertantului)

manifest intenţia fermă de participare la licitaţia publică deschisă pentru vânzarea bunului imobil – teren şi clădire – situat în municipiul Oradea, str. Parcul I.C. Brătianu nr. 8, înscris în CF nr. 182079 Oradea, nr. cadastral 8287, proprietatea privată a Judeţului Bihor, organizată în şedinţă publică la data _____ ora _____ de către Judeţul Bihor – Consiliul Judeţean Bihor.

Am luat cunoştinţă de condiţiile de participare la licitaţie, a condiţiilor pentru încetarea contractului, a condiţiilor respingerii ofertei, de pierdere a garanţiei de participare la licitaţie, prevăzute în Documentaţia de atribuire şi îmi asum responsabilitatea pierderii lor în condiţiile stabilite.

La locul, data şi ora indicată de dumneavoastră pentru şedinţa publică cu strigare în numele meu va participa dl._____, posesor al CI/BI Seria____, Nr._____, împuternicit prin Procura Notarială nr._____, din data de____.____._____, emisa de_____, să mă reprezinte şi să semneze actele încheiate cu această ocazie.

Data _____ Ofertant

**ANEXA NR. 3**

# DECLARAŢIE

Subsemnatul(a) _____
(se inserează numele persoanei juridice),

în calitate de participant la procedura de licitaţie publică pentru vânzarea

_____

_____

organizată de Judeţul Bihor, în data de _____, ora _____declar pe proprie răspundere că :

a) nu sunt în stare de dizolvare/lichidare/insolvenţă/faliment, afacerile mele nu sunt conduse de un administrator judiciar sau activităţile mele comerciale nu sunt suspendate şi nu fac obiectul unui aranjament cu creditorii. De asemenea, nu sunt într-o situaţie similară cu cele anterioare, reglementată prin lege;

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

c) mi-am îndeplinit obligaţiile de plată impozitelor, taxelor şi contribuţiilor de asigurări sociale către bugetele componente ale bugetului general consolidat, în conformitate cu prevederile legale în vigoare în România ;

d) nu am fost condamnat, în ultimii trei ani, prin hotărâre definitivă a unei instanţe judecătoreşti, pentru o faptă care a adus atingere eticii profesionale sau pentru comiterea unei greşeli în materie profesională.

Subsemnatul declar că informaţiile furnizate sunt complete şi corecte în fiecare detaliu şi înţeleg că autoritatea contractantă are dreptul de a solicita, în scopul verificării şi confirmării declaraţiilor orice documente doveditoare de care dispunem_

Înţeleg că în cazul în care această declaraţie nu este conformă cu realitatea sunt pasibil de încălcarea prevederilor legislaţiei penale privind falsul în declaraţii.

Reprezentant legal,

(semnătura autorizată şi ştampilă)

**ANEXA NR. 4**

# FORMULAR DE OFERTĂ

**aferentă procedurii de vânzare a bunului imobil – teren şi clădire – situat în municipiul Oradea, str. Parcul I.C. Brătianu nr. 8, înscris în CF nr. 182079 Oradea, nr. cadastral 8287, proprietatea privată a Judeţului Bihor**

Cu privire la bunul imobil – teren şi clădire – situat în municipiul Oradea, str. Parcul I.C. Brătianu nr. 8, înscris în CF nr. 182079 Oradea, nr. cadastral 8287, proprietatea privată a Judeţului Bihor, ce urmează a fi vândut în data de _____, orele _____, la sediul CONSILIULUI JUDEŢEAN BIHOR – Parcul Traian nr.5.

Oferta mea pentru cumpărarea bunului imobil mai sus menţionat este de _____ lei şi este valabilă până la semnarea contractului de vânzare – cumpărare, dar nu mai puţin de 90 de zile de la data depunerii.

---

L.S.