

ROMANIA
JUDETUL TIMIS
PRIMARUL COMUNEI NITCHIDORF

PROIECT DE HOTARARE NR 1598 / 25.03.2022

Privind inchirierea prin licitatie publica a unor spatii din imobilul de natura constructiilor MAGAZIN SAD, situat in sat Duboz , judetul Timis si a documentatiei de atribuire a inchirierii prin licitatie publica a unor spatii din imobilul de natura constructiilor MAGAZIN SAD, situat in sat Duboz

PRIMARUL COMUNEI NITCHIDORF, JUDETUL TIMIS

Avand in vedere:

- art. 129 din O.U.G. Nr. 57/2019 privind Codul Administrativ;

In temeiul prevederilor art.136, alin. (1) din O.U.G. Nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, prezint si propun spre aprobare prezentul

PROIECT DE HOTĂRÂRE:

Art.1 Se aprobă inchirierea prin licitatie publica a unor spatii din imobilul de natura constructiilor MAGAZIN SAD, situat in sat Duboz , judetul Timis si a documentatiei de atribuire a inchirierii prin licitatie publica a unor spatii din imobilul de natura constructiilor MAGAZIN SAD, situat in sat Duboz, cu o valoare de inventar in suma de 114.246 lei .

- Durata inchirierii este de 5ani.
- Pretul minim al inchirierii este de 2,5 euro/mp.
- Suprafata scoasa la licitatie in vederea inchirierii este de 33 mp .

Art.2. Se aproba documentatia de atribuire alcatuita din :

- a) caietul de sarcini;
- b) fisa de date a procedurii;
- c) contractul-cadru continand clauze contractuale obligatorii;
- d) formularele si modele de documente;

Art. 3 Prezenta hotărâre se comunică la :

- Instituția Prefectului județului Timis ,
- Primarului U.A.T. Comuna Nitchidorf,
- cetatenilor prin afisare

Initiator,
Primar,
Draghici Danut Ionel



ROMANIA
JUDETUL TIMIS
COMUNA NITCHIDORF
PRIMARUL COMUNEI NITCHIDORF
NR. 1598 / 25.03.2022

REFERAT DE APROBARE

Al Proiectului de Hotarare privind inchirierea prin licitatie publica a unor spatii din imobilul de natura constructiilor MAGAZIN SAD, situat in sat Duboz, judetul Timis si a documentatiei de atribuire a inchirierii prin licitatie publica a unor spatii din imobilul de natura constructiilor MAGAZIN SAD, situate in sat Duboz

Avand in vedere:

- Art.136 din Ordonanta de Urgenta nr.57/2019, privind Codul administrativ;
- Proiectul de Hotarare privind inchirierea prin licitatie publica a unor spatii din imobilul de natura constructiilor MAGAZIN SAD, situat in sat Duboz, judetul Timis si a documentatiei de atribuire a inchirierii prin licitatie publica a unor spatii din imobilul de natura constructiilor MAGAZIN SAD, situate in sat Duboz

Subsemnatul Draghici Danut Ionel in calitate de primar al Comunei Nitchidorf, avand in vedere cele prezentate mai sus, propun spre aprobarea dumneavoastra proiectul de hotarare numarul 1598/25.03.2022

**PRIMAR
DRAGHICI DANUT IONEL**



U.A.T. COMUNA NITCHIDORF
Comuna Nitchidorf, localitatea Nitchidorf nr. 212 judetul Timis
Telefon : 0256 /413010 , 0256/413101
E-mail : primar@nitchidorf.ro

Nr. 1605 / 25.03.2022

Raport de specialitate

Subsemnata Char Dorina , in calitate de inspector superior in cadrul compartimentului contabil din cadrul Primariei Comunei Nitchidorf , avand in vedere Proiectul de Hotarare privind inchirierea prin licitatie publica a unor spatii din imobilul de natura constructiilor MAGAZIN SAD, situat in sat Duboz , judetul Timis , luand in calcul necesitatea de dezvoltare a comunei de a se dezvolta atata din punct de vedere financiar prin perceperea de chirii juste pentru bunurile pe care le detine cat si necesitatea de a venii in sprijinul antreprenorilor prin oferirea spre inchiriere de spatii pentru desfasurarea activitatilor specifice si nu in ultimul rand necesitatea localitatii Duboz de a avea un magazin alimentar care sa deserveasca nevoilor alimentare de baza a cetateniilor ei , consider oportuna aprobarea Proiectului de hotarare mai sus mentionat.

Inspector superior,

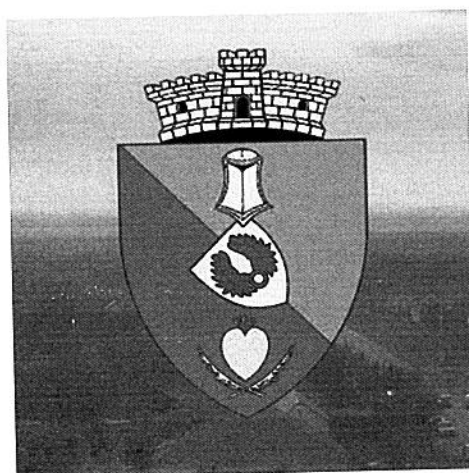
Char Dorina



U.A.T. COMUNA NITCHIDORF
Comuna Nitchidorf, localitatea Nitchidorf nr. 212 judetul Timis
Telefon : 0256 /413010 , 0256/413101
E-mail : primar@nitchidorf.ro

CAIET DE SARCINI

Privind inchirierea prin licitatie publica a unor spatii din imobilului de natura constructiilor MAGAZIN SAD, situat in sat Duboz , judetul Timis



U.A.T. COMUNA NITCHIDORF
Comuna Nitchidorf, localitatea Nitchidorf nr. 212 judetul Timis
Telefon : 0256 /413010 , 0256/413101
E-mail : primar@nitchidorf.ro

CAIET DE SARCINI

Privind inchirierea prin licitatie publica a unor spatii din imobilul de natura constructiilor MAGAZIN SAD, situat in sat Duboz , judetul Timis

1. INFORMATII GENERALE PRIVIND OBIECTUL CONCESIUNII

Primaria Comunei Nitchidorf , reprezentata prin primar Draghici Danut Ionel ,cu sediul in Comuna Nitchidorf , localitatea Nitchidorf nr. 212 judetul Timis , tel/fax : 0256/413010 , e-mail primar@nitchidorf.ro, cod fiscal 4357821, in calitate de titular drept de proprietate asupra imobilului Magazin SAD situat in sat Duboz, Comuna Nitchidorf nr. 222 judetul Timis , organizeaza licitatia publica prin plic inchis avand ca obiect inchirierea unor spatii din imobilul de natura constructiei –magazin SAD .

1.1 Descrierea si identificarea bunului care urmeaza sa fie inchiriat .

Imobilul are destinatie magazin si va fi scos a licitatie in vederea inchirierii partiale, spatiu cu respectarea destinatiei de magazin .

Imobilul nu este reabilitat si nu detine utilitati cu ar fi apa curenta , incalzire centralizata sau unitate sanitara.

Imobilul are un nivel si este impartit 5 incaperi din care 2 incaperi se scot la licitatie in vederea inchirierii . Incaperile scoase la licitatie sunt : magazin 28,8 mp ; magazie 4,2 mp .

Dreptul de proprietate asupra constructiei si terenului de imprejmuire este intabulat pe Comuna Nitchidorf - domeniul privat conform cartii funciare cu nr. 404477, nr. cadastral 404477-C1.

Suprafata totala a constructiei este de 171 mp cu o arie utila de 130 mp , suprafata totala utila scoasa la licitatie este de 33 mp.

2. CONDITII SI REGIMUL DE EXPLOATARE A BUNURILOR INCHIRIATE

U.A.T. COMUNA NITCHIDORF
Comuna Nitchidorf, localitatea Nitchidorf nr. 212 judetul Timis
Telefon : 0256 /413010 , 0256/413101
E-mail : primar@nitchidorf.ro

Destinatia imobilului compus dintr- un numar de 2 incaperi , este de magazin si urmeaza a fi scos la licitatie in vederea inchirierii cu pastrarea destinatiei pe care o detine la acest moment .

Spatiile urmeaza sa fie predate castigatorul licitatiei in forma actuala , fara sa i se aduca imbunatatiri, pretul minim de pornire al licitatiei aprobat prin HCL, reflectand starea de fapt a imobilului .
Cheltuielile care tin de buna functionare a imobilului vor fi suportate de chirias. Plata facturilor se va face in regim propriu .

3. PRETUL MINIM DE PORNIRE AL LICITATIEI , RESPECTIV CHIRIA MINIMA. LUNA / AN

Pretul minim de pornire, asa cum este el calculat in raportul de evaluare nr. 11/04.02.2022 este de 2,5 euro /mp . Astfel rezultand o valoare de pornire a licitatie de 82,5 euro/ suprafata utila inchiriata de 33 mp/ luna . (1 euro = 4,9457 lei, curs valutar la data de 04.02.2022) .

4. CRITERIUL DE ATRIBUIRE UTILIZAT

Criteriile de atribuire si ponderea lor in vederea atribuirii contractelor de inchiriere sunt :

- Cel mai mare nivel al chirieri - 70 % - criteriul va fi punctat prin compararea ofertelor .Cea mai mare oferta va fi punctata cu procentul de 70 % dupa care fiecare oferta inferioara va scadea cu cate 5 % .
- Capacitatea economico-financiara a ofertantului - 5% - capacitatea se dovedeste prin rezultatul exercitiului financiar pentru anul 2021 care trebuie sa fie unul pozitiv pentru obtinerea celor 5 procente si pentru firmele nou infiintate care nu au incheiat exercitiul financiar se solicita dovada capacitatii de auto-finantare care se justifica prin dovada unui capital propriu de lucru .
- Protectia mediului inconjurator - 5 % - se va face dovada protectiei mediului inconjurator prin atasarea angajamentului de semnare a contractului de salubritate si respectarea legislatiilor in vigoare.
- Conditii specifice impuse de natura bunului inchiriat – 20% - se solicita pentru obtinerea procentajului maxim atasarea unui contract de colaborarea cu furnizori specifici domeniului de activitate desfasurat in spatiu licitat.

Licitatia se va desfasura dupa metoda plicului inchis , fiecare participant la licitatie isi va depune oferta in plic inchis , specificand pe plic cabinetul pentru care doreste sa liciteze.

U.A.T. COMUNA NITCHIDORF
Comuna Nitchidorf, localitatea Nitchidorf nr. 212 judetul Timis
Telefon : 0256 /413010 , 0256/413101
E-mail : primar@nitchidorf.ro

5.GARANTIE

Valoarea garantiei de participare la licitatie de inchiriere este stabilita conform normelor legale in vigoare la contravaloarea a doua chirii (doua luni de chirie) , asa cum apare ea mentionata la capitolul 3 , astfel ca , garantia care urmeaza sa fie achitata este in valoare de 165 euro .

Sumele reprezentand garantii de participare la licitatie se vor achita in lei la valoarea euro de la data de 04.02.2022 ,in contul : **RO91TREZ62621360250XXXXX** , pe care Comuna Nitchidorf il are deschis la Trezoreria Orasului Buzias .

Garantia de participare constituita de ofertantii a caror oferta nu a fost declarata castigatoare , se returneaza acestora , in baza unei cereri scrise in cel mult 10 zile lucratoare de la data inchiderii sedintei de licitatie.

Garantia de participare se retine in cazul ofertantului declarat castigator .

6. CERINTE PRIVIND CALITATEA OFERTANTILOR

Documentele care se solicita pentru dovedirea calitatii si capacitatii ofertantilor sunt dupa cum urmeaza :

- Dovada organizarii intr-o forma juridica a ofertantului prin prezentarea certificatului de inregistrare si cod CAEN specific activitatii desfasurate;
- Act constatator nu mai vechi de 30 de zile calendaristice - prin care se dovedeste faptul ca firma nu este in insolventa ;
- Imputernicire reprezentant (in cazul liciteaza o alta persoana decat administratorul societatii) ;

7. SUBINCHIRIEREA BUNULUI SAU CESIONAREA DREPTULUI DE LOCATIUNE

U.A.T. COMUNA NITCHIDORF
Comuna Nitchidorf, localitatea Nitchidorf nr. 212 judetul Timis
Telefon : 0256 /413010 , 0256/413101
E-mail : primar@nitchidorf.ro

Se interzice subinchirierea spatiului , totala sau partiala , precum si cesiunea dreptului de locatiune. De asemenea , spatiile nu pot fi grevate de vreo sarcina si nu pot face obiectul vreunui

contract de asociare , colaborare ori altui tip de contract incheiat de locatari intre terti .Incalcarea acestor cerinte atrage rezilierea de indata a contractului de inchiriere , fara indeplinirea vreunei proceduri prealabile ori a altei formalitati.

8 . DURATA INCHIRIERII SI POSIBILITATEA DE PRELUNGIRE A DURATEI DE INCHIRIERE

Durata pe care se incheie contractul de inchiriere a spatiilor este de 5 (cinci) ani cu posibilitate de prelungire prin act aditional pentru o durata de maxim 5 (cinci) ani daca sunt intrunite cumulativ urmatoarele conditii :

- Locatarul a achitat chiria la termenul convenit;
- Locatarul a respectat , fara exceptii, toate celelalte clauze contractuale

9. MODUL DE PREZENTARE AL OFERTEI

Pentru depunerea ofertelor , ofertantii vor respecta prevederile art. 336 din Ordonanta de urgenta nr. 57 / 2019 privind Codul administrativ

- Oferta se redacteaza in limba romana;
- Oferta se depune la sediul Primariei Comunei Nitchidorf , in doua plicuri sigilate , unul exterior si unul interior , care se inregistreaza de reprezentantii primariei Comunei Nitchidorf in ordinea primirii lor , in Registrul general de intrari iesiri al Comunei Nitchidorf precizandu-se data si ora la care a fost depus.
- Pe plicul exterior se va indica obiectul licitatiei pentru care este depusa oferta . Plicul exterior va trebui sa contina : - fisa cu informatii privind ofertantul si declaratia de participare , semnata de ofertant, fara ingrosari , stersaturi sau modificari ; Actele doveditoare privind calitatea si

U.A.T. COMUNA NITCHIDORF
Comuna Nitchidorf, localitatea Nitchidorf nr. 212 judetul Timis
Telefon : 0256 /413010 , 0256/413101
E-mail : primar@nitchidorf.ro

capacitatea ofertantului asa cum sunt ele specificate la capitolul 6 a prezentului caiet de sarcini ;
Acte doveditoare privind intrarea in posesia prezentului caiet de sarcini ; Dovada platii garantiei de participare la licitatie ; Documentele care atesta faptul ca a indeplinit la zi toate obligatiile exigibile de plata a impozitelor , a taxelor si a contributiilor catre bugetul consolidat al statului si catre bugetul local(certificat fiscal si cazier fiscal) ; Declaratia de angajament de semnare a contractului de salubritate ;

- Toate documentele care nu sunt depuse in original , vor purta semnatura ,ștampila ofertantului si mentiunea conform cu originalul. In toate documentele depuse se vor mentiona in clar numele , reprezentantului legal /semnatarului imputernicit , functia si semnatura acestuia .
- In plicul interior , care contine oferta propriu-zisa, se inscrie numele sau denumirea ofertantului , precum si sediul social al acestuia ;
- Oferta se depune intr-un singur exemplar ;
- Fiecare ofertant poate depune o singura oferta si pentru un sigur spatiu scos la licitatie;
- Oferta are caracter obligatoriu , din punct de vedere al continutului , pe toata perioada de valabilitate stabilita de catre autoritatea contractanta;
- Persoanele interesate au obligatia de a depune oferta la adresa si pana la data- limita pentru depunere , stabilita in anuntul procedurii;
- Riscurile legale de transmiterea ofertei , inclusiv forta majora, cad in sarcina persoanei interesate;
- Continutul ofertei trebuie sa ramana confidential ;
- Sunt considerate oferte valabile ofertele care indeplinesc criteriile de valabilitate prevazute in prezentul caiet de sarcini.

10. MODALITATEA DE DESFASURARE A LICITATIEI PUBLICE PRIN PLIC INCHIS

U.A.T. COMUNA NITCHIDORF
Comuna Nitchidorf, localitatea Nitchidorf nr. 212 judetul Timis
Telefon : 0256 /413010 , 0256/413101
E-mail : primar@nitchidorf.ro

Procedura de licitatie se poate desfasura numai daca in urma publicarii anuntului de licitatie au fost depuse cel putin doua oferte valabile .

La lucrarile comisiei de evaluare pot participa ofertantii , data, ora si locul de desfasurare fiind mentionat in anuntul de publicitate .

Procedura de licitatie va incepe prin validarea ofertelor , procedura care consta in verificarea documentatiei mentionate a fi necesare in plicul exterior . In urma analizei ofertelor de catre comisia de evaluare , pe baza criteriilor de valabilitate , secretarul acesteia intocmeste un proces-verbal in care mentioneaza ofertele valabile, ofertele care nu indeplinesc criteriile de valabilitate si motivul excluderii acestora din urma de la procedura de licitatie .Procesul - verbal se semneaza de toti membrii comisiei .

In baza procesului-verbal , comisia de evaluare intocmeste , in termen de 1 zi lucratoare , un raport pe care il transmite autoritatii contractante.

In termn de 3 zile lucratoare de la primirea raportului comisiei de evaluare , autoritatea contractanta informeaza in scris , cu confirmare de primire , ofertantii ale caror oferte au fost excluse, indicand motivul excluderii .

In cazul in care nu sunt doua oferte valabile pentru un spatiu scos la licitatiiei spre a fi inchiriat , primaria Comunei Nitchidorf va anula procedura de licitatie pentru acel spatiu si va relua procedura la o data ulterioara respectand prevederile legale in domeniu.

Eventualele contestatii cu privire la evaluarea valabilitatii ofertei se pot depune in scris , la registratura Primariei Comunei Nitchidorf in termen de 3 zile lucratoare de la data la care au luat la cunostinta decizia comisiei de evaluare.

Criteriile de atribuire a contractului de inchiriere sunt :

- Cel mai mare nivel al chirieri 70 %;
- Capacitatea economico-financiara a ofertantului 5%;
- Protectia mediului inconjurator 5 %
- Conditii specifice impuse de natura bunului inchiriat 20%

Autoritatea contractanta are obligatia de a respecta criteriile de atribuire stabilite prin prezentul caiet de sarcini.

Pe parcursul aplicarii procedurii de atribuire , autoritatea contractanta are dreptul de a solicita clarificari si , dupa caz completari ale documentatiei prezentate de ofertanti .Solicitarile de clarificari vor respecta prevederile art. 341 din Ordonanat de urgenta nr. 57 / 2019 privind Codul administrativ.

Dupa stabilirea valabilitatii ofertelor a cel putin 2 ofertanti se trece la deschiderea plicurile interioare. Comisia de evaluare stabileste un punctaj pentru fiecare oferta financiara .

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

U.A.T. COMUNA NITCHIDORF
Comuna Nitchidorf, localitatea Nitchidorf nr. 212 judetul Timis
Telefon : 0256 /413010 , 0256/413101
E-mail : primar@nitchidorf.ro

11 . COMUNICAREA OFERTEI CASTIGATOARE SI INCHEIEREA CONTRACTULU DE INCHIRIRE

Autoritatea contractanta are obligatia de a incheia un contract cu ofertantul a carui oferta a fost declarata castigatoare.

Autoritatea contractanta are obligativitatea publicarii anuntului de atribuire a contractului conform prevederilor legale in vigoare. Publicarea se face in cel mult 20 de zile calendaristice de la finalizarea procedurii de atribuire. Autoritatea contractanta are obligatia de a informa ofertantii despre deciziile referitoare la atribuirea contractului, in scris , cu confirmare de primire , nu mai tarziu de 3 zile lucratoare de la emiterea acestora.

Autoritatea contractanta poate sa incheie contractul numai dupa implinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data realizarii comunicarii prevazute mai sus .

Neincheierea contractului intr-un termen de 20 de zile calendaristice de data implinirii termenelor legale poate atrage plata daunelor –interese de catre partea in culpa.

12. DREPTURI SI OBLIGATII

Toate drepturile si obligatiile ambelor parti sunt specificate in contractul - cadru , parte a documentatiei de atribuire .

13 . ANEXE

U.A.T. COMUNA NITCHIDORF
Comuna Nitchidorf, localitatea Nitchidorf nr. 212 judetul Timis
Telefon : 0256 /413010 , 0256/413101
E-mail : primar@nitchidorf.ro

Anexe ale prezentului caiet de sarcini sunt urmatoarele :

- Anexa 1 – fisa de informatii privind ofertantul ;
- Anexa 2 - Declaratia de participare a ofertantului;
- Anexa 3 - Formular oferta financiara .
- Anexa 4 - Actul doveditor al intrarii in posesia caietului de sarcini Privind inchirierea prin licitatie publica a unor spatii din imobilul de natura constructiilor MAGAZIN SAD, situat in sat Duboz , judetul Timis;
-

Anexa nr. 1

U.A.T. COMUNA NITCHIDORF
Comuna Nitchidorf, localitatea Nitchidorf nr. 212 judetul Timis
Telefon : 0256 /413010 , 0256/413101
E-mail : primar@nitchidorf.ro

.....
(denumirea ofertantului)

Fisa de informatii privind ofertantul

1. Denumire / nume
2. Reprezentant legal
3. Cod fiscal
4. Adresa sediu social
5. Telefon...../ Fax..... E-mail
6. Cetificatul de inmatriculare/ inregistrare
7. Obiectul de activitate , pe domenii
8. Cifra de afaceri pe ultimul an

OFERTANT

.....

U.A.T. COMUNA NITCHIDORF
Comuna Nitchidorf, localitatea Nitchidorf nr. 212 judetul Timis
Telefon : 0256 /413010 , 0256/413101
E-mail : primar@nitchidorf.ro

.....
(denumirea ofertantului)

DECLARATIE DE PARTICIPARE

Subsemnatul, reprezentant legal/ imputernicit al
....., cu
sediul social in,
.....,
CUItelefon e-mail.....,
cunoscand prevederile legale privind falsul in declaratii , declar pe propria raspundere ca, in urma
consultarii Caietului de sarcini privind inchirierea prin licitatie publica a unor spatii din imobilul de
natura constructiilor MAGAZIN SAD, situat in sat Duboz , judetul Timis, consider ca fiind valida oferta pe
care o depun , iar prin indeplinirea conditiilor de valabilitate ne exprimam intentia clara de participare la
procedura de licitatie in vederea inchirierii spatiului denumit.....
..... .

OFERTANT

.....

U.A.T. COMUNA NITCHIDORF
Comuna Nitchidorf, localitatea Nitchidorf nr. 212 judetul Timis
Telefon : 0256 /413010 , 0256/413101
E-mail : primar@nitchidorf.ro

Denumire.....

Sediu social

.....

OFERTA FINANCIARA

Se ofera pretul de euro / luna

OFERTANT

.....

Anexa nr. 4

U.A.T. COMUNA NITCHIDORF
Comuna Nitchidorf, localitatea Nitchidorf nr. 212 judetul Timis
Telefon : 0256 /413010 , 0256/413101
E-mail : primar@nitchidorf.ro

DOVADA A INTRARII IN POSESIA CAIETULUI DE SARCINI
Privind inchirierea prin licitatie publica a unor spatii din imobilul de natura constructiilor
MAGAZIN SAD, situat in sat Duboz , judetul Timis

Prezenta dovada s-a eliberat in urma solicitarii scrise si inregistrate la primaria Nitchidorf cu nr. de inregistrare/..... depusa de domnului/doamnei reprezentant legal / imputernicit al

PRIMAR,
DRAGHICI DANUT IONEL

U.A.T. COMUNA NITCHIDORF
Comuna Nitchidorf, localitatea Nitchidorf nr. 212 judetul Timis
Telefon : 0256 /413010 , 0256/413101
E-mail : primar@nitchidorf.ro

DECLARATIE DE ANGAJAMENT

Subsemnatul, reprezentant legal/ imputernicit al
....., cu
sediul social in,
.....,
CUItelefon e-mail.....,
cunoscand prevederile legale privind falsul in declaratii ,declar pe propria raspundere ca, cunosc
prevederile legale cu privire la protectia mediul inconjurator si fac dovada respectarii prevederilor legale
prin anexarea ultimului contract incheiat cu o firma de salubrizare care acopera nevoile domeniului in
care activez conform legii si imi iau angajamentul ca v-oi respecta legislatia in vigoare.

OFERTANT

.....

U.A.T. COMUNA NITCHIDORF
Comuna Nitchidorf, localitatea Nitchidorf nr. 212 judetul Timis
Telefon : 0256 /413010 , 0256/413101
E-mail : primar@nitchidorf.ro

FISA DE DATE A PROCEDURII

**Privind inchirierea prin licitatie publica a unor spatii din
imobilul de natura constructiilor MAGAZIN SAD, situat in sat
Duboz , judetul Timis**

CAPITOLUL 1

INFORMATII GENERALE PRIVIND LOCATORUL

Comuna Nitchidorf, cu sediul in Comuna Nitchidorf, localitatea Nitchidorf nr. 212 judetul Timis , reprezentata prin primar Draghici Danut Ionel , cod fiscal 4357821, tel /fax : 0256/413010 , e-mail : primar@nitchidorf.ro .

CAPITOLUL 2

INSTRUCTIUNI PRIVIND ORGANIZAREA SI DESFASURAREA PROCEDURII DE INCHIRIERE

Contractul de inchiriere se va atribui prin aplicarea procedurii licitatiei in conformitate cu prevederile O.U.G. nr.57 / 2019 privind Codul Administrativ .

Principiile de baza pentru atribuirea contractului de inchiriere sunt : transparenta , nediscriminarea , tratamentul egal, proportionalitatea si lera concurenta.

Capitolul 2 punctul 1. – Procedura licitatiei deschie

Anunțul de licitație se va publica in Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, într-un cotidian de circulație națională și într-unul de circulație locală, pe pagina sa de internet ori prin alte medii ori canale publice de comunicații electronice.

Publicarea acestuia se va face cu cel puțin 20 de zile calendaristice înainte de data limită pentru depunerea ofertelor.

U.A.T. COMUNA NITCHIDORF
Comuna Nitchidorf, localitatea Nitchidorf nr. 212 judetul Timis
Telefon : 0256 /413010 , 0256/413101
E-mail : primar@nitchidorf.ro

Ofertanții trebuie să fie persoane juridice

Anuntul de licitație va trebui să contină:

- a). Informații generale privind locatorul, precum: denumirea, codul de identificare fiscală, adresa, datele de contact, persoana de contact;
- b). Obiectul închirierii și destinația;
- c). Informații privind documentația de atribuire: modalitatea sau modalitățile prin care persoanele interesate pot intra în posesia unui exemplar al documentației de atribuire; denumirea și datele de contact ale serviciului/compartimentului din cadrul autorității contractante de la care se poate obține un exemplar din documentația de atribuire; costul și condițiile de plată pentru obținerea documentației, dacă este cazul; data-limită pentru solicitarea clarificărilor;
- d). Data până la care se depun ofertele și adresa;
- e). Data, ora și locul de deschidere a ofertelor;
- f). Instanța competentă în soluționarea litigiilor apărute și termenele pentru sesizarea instanței;
- g). Data transmiterii anunțului de licitație către instituțiile abilitate, în vederea publicării.

Persoana interesată are dreptul de a solicita și de a obține documentația de atribuire.

Locatorul va asigura obținerea documentației de atribuire de către orice persoană interesată care înaintează o solicitare în acest sens, iar punerea la dispoziție a unui exemplar din această

documentație se va face pe suport de hârtie într-un termen care să nu depășească 4 zile lucrătoare de la înregistrarea cererii.

Persoana interesată are obligația de a depune diligentele necesare, astfel încât respectarea de către locator a perioadei prevăzute de lege să nu conducă la situația în care documentația de atribuire să fie pusă la dispoziția sa cu mai puțin de 5 zile lucrătoare înainte de data-limită pentru depunerea ofertelor.

Orice persoană interesată are dreptul de a solicita clarificări privind documentația de atribuire, iar locatorul va răspunde la acestea, în mod clar, complet și fără ambiguități, la orice clarificare solicitată într-o perioadă care nu trebuie să depășească 5 zile lucrătoare de la primirea unei astfel de solicitări.

Locatorul are obligația de a transmite răspunsul la orice clarificare cu cel puțin 5 zile lucrătoare înainte de data-limită pentru depunerea ofertelor.

Autoritatea contractantă are obligația de a transmite răspunsurile însoțite de întrebările aferente către toate persoanele interesate care au obținut, în condițiile prezentei secțiuni, documentația de atribuire, luând măsuri pentru a nu dezvălui identitatea celui care a solicitat clarificările respective.

În situația în care solicitarea de clarificare nu a fost transmisă în timp util, punând astfel locatorul în imposibilitatea de a respecta termenul prevăzut la aliniatul anterior, acesta din urmă are obligația de a răspunde la solicitarea de clarificare în măsura în care perioada necesară pentru

U.A.T. COMUNA NITCHIDORF
Comuna Nitchidorf, localitatea Nitchidorf nr. 212 judetul Timis
Telefon : 0256 /413010 , 0256/413101
E-mail : primar@nitchidorf.ro

elaborarea si transmiterea raspunsului face posibila primirea acestuia de către persoanele interesate înainte de data-limita de depunere a ofertelor.

CAPITOLUL 3
INSTRUCTIUNI PRIVIND MODUL DE ELABORARE SI PREZENTARE A OFERTELOR

Ofertantul are obligatia de a elabora oferta in conformitate cu prevederile fișei de date a procedurii. Ofertele se redacteaza in limba romana.

Ofertele se depun la sediul primăriei comunei Nitchidorf, în două plicuri sigilate, unul exterior si unul interior, care se inregistreaza de locator, in ordinea primirii lor, precizandu-se data si ora.

1. PLICUL EXTERIOR

Pe plicul exterior se va indica obiectul **contractului pentru care se depune oferta și Precizarea**
« A nu se deschide înaintea ședinței de deschidere a ofertelor, data _____, ora _____ ».

Plicul exterior va trebui sa contină:

- Pe plicul exterior se va indica obiectul licitatiei pentru care este depusa oferta . Plicul exterior va trebui sa contina :
 - Fisa cu informatii privind ofertantul (Anexa nr. 1 din caietul de sarcini)
 - Declaratie de participare , semnata de ofertant, fara ingrosari , stersaturi sau modificari (Anexa nr. 2 din caietul de sarcini) ;
 - Actele doveditoare privind calitatea si capacitatea ofertantului asa cum sunt ele specificate la capitolul 6 a caiet de sarcini ;
 - Acte doveditoare privind intrarea in posesie a prezentului caiet de sarcini (Anexa nr. 4 din caietul de sarcini);
 - Dovada platii garantiei de participare la licitatie ;
 - Anexa nr. 5 din caietul de sarcini ;
 - Documentele care atesta faptul ca a indeplinit la zi toate obligatiile exigibile de plata a impozitelor ,a taxelor si a contributiilor cattre bugetul consolidat al statului si catre bugetul local
(certificat fiscal si cazier fiscal);
 - Toate documentele care nu sunt depuse in original , vor purta semnatura si ștampila reprezentantului legal al ofertantului . In toate documentele depuse se vor mentiona in clar numele , semnatarului imputernicit , functia si semnatura acestuia .

U.A.T. COMUNA NITCHIDORF
Comuna Nitchidorf, localitatea Nitchidorf nr. 212 judetul Timis
Telefon : 0256 /413010 , 0256/413101
E-mail : primar@nitchidorf.ro

2.PLICUL INTERIOR

Plicul interior va trebui sa contină:

- care contine oferta propriu-zisa, se inscrie numele sau denumirea ofertantului , precum si sediul social al acestuia (Anexa nr. 3 din caietul de sarcini) .

Locatarul va exclude de la procedura de licitatie orice oferta care nu indeplinesc conditiile mentionate in Caietul de sarcini sau care nu sunt conforme cu legislatia in vigoare .
Comunicarea excluderilor se va face conform prevederilor legale .

Oferta depusa la o alta adresa a autoritatii contractante decat cea stabilita sau dupa expirarea datei-limita pentru depunere se returneaza nedeschisa.

CAPITOLUL 4

MODUL DE DESFASURARE A LICITATIEI

Comisia de licitatie raspunde de organizarea si desfasurarea licitatiei, avand urmatoarele atributii :

- Verifica si evalueaza documentele depuse de catre ofertanti in vederea participarii la licitatie;
- Intocmeste lista participantilor in baza documentelor depuse de catre ofertanti ;
- Intocmeste procesul-verbal de adjudecare;
- Intocmeste pe baza procesului-verbal de adjudecare raportul procedurii de licitatie.

Comisia , numita prin dispozitia primarului , este formata din 5 membrii si functioneaza legal in prezenta majoritatii membrilor .

Sedinta de licitatie va fi condusa de presedintele Comisiei de licitatie si este statutara in prezenta majoritatii simple a membrilor ei.

Deciziile comisiei de evaluare se adopta cu votul majoritatii membrilor.

In ziua si la ora stabilita pentru inceperea licitatiei , presedintele comisiei de licitatie , face prezenta participantilor la licitatie si constata daca sunt indeplinite conditiile din caietul de sarcini. Pentru desfasurarea procedurii de licitatie este obligatorie participarea a cel putin doi ofertanti .

Plicurile inchise si sigilate se predau comisiei pentru deschiderea lor .

U.A.T. COMUNA NITCHIDORF
Comuna Nitchidorf, localitatea Nitchidorf nr. 212 judetul Timis
Telefon : 0256 /413010 , 0256/413101
E-mail : primar@nitchidorf.ro

Plicurile care contin oferta, inchise si sigilate, se deschid la data fixata pentru deschiderea lor , prevazuta in anuntul de licitatie.

Plicurile exterioare se vor deschide in sedinta publica , comisia de evaluare urmand a elimina ofertele care nu contin totalitatea documentelor si a datelor solicitate al capitolul 3 -, sectiunea „plicul exterior „ din prezenta documentatie.

Rezultatul analizei documentatiei plicurilor exterioare se va consemna intr-un proces-verbal intocmit de secretarul comisiei si semnat de catre toti membrii acestei comisii .

Dupa semnarea procesului-verbal mentionat la aliniatul anterior se va trece la deschiderea plicurilor interioare. Pentru demonstrarea conformitatii ofertei cu cerintele solicitate, locatorul are dreptul de a solicita clarificari si/ sau completari ale documentelor prezentate de ofertanti , dar numai pe parcursul derularii procedurii de atribuire si fara a determina unui avantaj evident in favoarea unui ofertant.

In urma analizarii ofertelor de catre comisia de evaluare pe baza criteriilor de valabilitate , secretarul comisiei intocmeste un proces-verbal care trebuie semnat de toti membrii comisiei, in care se mentioneaza ofertele valabile, ofertele care nu indeplinesc criteriile de valabilitate si motivele excluderii acestora din urma de la procedura de atribuire .

Sunt considerate oferte valabile, ofertele care indeplinesc conditiile prevazute la capitolul 3.

In conditiile in care la licitatie nu au fost depuse cel putin doua oferte valabile , locatorul esste obligat sa anuleze procedura si sa organizeze o noua licitatie , cu respectarea conditiilor prevazute de lege.

In cazul organizarii unei noi licitatii , potrivit aliniatului precedent , procedura este valabila in situatia in care a fost depusa cel putin o oferta valabila.

Secretarul comisiei va incheia `procesul -verbal care trebuie semnat de catre toti membrii comisiei .

In baza procesului- verbal , comisia va intocmi un Raport al procedurii pe care il va inainta Primarului Comunei Nitchidorf , spre aprobare.

Locatorul informeaza in scris , prin comunicare rezultatul procedurii de licitatie , cu confirmare de primire, ofertantului declarat castigator si pe ceilalti ofertanti despre respingerea ofertelor , indicand motivele care au stat la baza respingerii. Contractul de locatiune se incheie dupa un termen de 20 de zile calendaristice de la data adjudecarii.

U.A.T. COMUNA NITCHIDORF
Comuna Nitchidorf, localitatea Nitchidorf nr. 212 judetul Timis
Telefon : 0256 /413010 , 0256/413101
E-mail : primar@nitchidorf.ro

CAPITOLUL 5
ANULAREA LICITATIEI

Anularea licitatiei are loc in urmatoarele situatii :

- Daca nu au fost depuse cel putin doua oferte valabile;
- Daca incalcari ale prevederilor legale afecteaz procedura de licitatie sau daca este imposibila incheierea contractului ;
- Daca contractul nu poate fi incheiat cu ofertantul a carui oferta a fost stabilita castigatoare din cauza faptului ca ofertantul in cauza se afla intr-o situatie de forta majora sau in imposibilitatea fortuita de a executa contractul si nu exista o oferta lasata pe locul 2 admisibila;
- In cazul unor contestatii intemeiate, admise.

Anularea se face prin hotararea membrilor comisiei de licitatie si se va comunica in scris tuturor participantilor , aratand motivele care au stat la baza acesteia.

CAPITOLUL 6
INFORMATII PRIVIND CRITERIUL DE ATRIBUIRE

Pentru determinarea ofertei castigatoare , comisia de evaluare aplica criteriul de atribuire prevazut in documentatia de atribuire.

Criteriile de atribuire si ponderea lor in vederea atribuirii contractelor de inchiriere sunt :

Cel mai mare nivel al chirierii - 70 % - criteriul va fi punctat prin compararea ofertelor .Cea mai mare oferta va fi punctata cu procentul de 70 % dupa care fiecare oferta inferioara va scadea cu cate 5 % .

Capacitatea economico-financiara a ofertantului - 5% - capacitatea se dovedeste prin rezultatul exercitiului financiar pentru anul 2021 care trebuie sa fie unul pozitiv pentru obtinerea celor 5 procente si pentru firmele nou infiintate care nu au incheiat exercitiul financiar se solicita dovada capacitatii de auto-finantare care se justifica prin dovada unui capital propriu de lucru .

Protectia mediului inconjurator - 5 % - se va face dovada protectiei mediului inconjurator prin atasarea angajamentului de semnare a contractului de salubritate si respectarea legislatiilor in vigoare.

Conditii specifice impuse de natura bunului inchiriat – 20% - se solicita pentru obtinerea procentajului maxim atasarea unui contract de colaborarea cu furnizori specifici domeniului de activitate desfasurat in spatiu licitat.

U.A.T. COMUNA NITCHIDORF
Comuna Nitchidorf, localitatea Nitchidorf nr. 212 judetul Timis
Telefon : 0256 /413010 , 0256/413101
E-mail : primar@nitchidorf.ro

La analiza criteriilor de atribuire se va lua in calcul in felul urmator : pentru criteriul (1) - se ia in calcul oferta facuta de ofertant ; pentru criteriul (2) – se ia in calcul cifra de afaceri mentionata in anexa 1 a caietului de sarcini ; pentru criteriul (3) – se ia in calcul declaratia enexa nr. 5 a caietului de sarcini si existenta unui contract asa cum este el mentionat in metodologie ; pentru criteriul nr. (4) –se iau in calcul calificarile in specializarea pe care doreste sa o dezvolte in spatiul pentru care liciteaza.

Locatarul are obligatia de a stabili oferta castigatoare pe baza criteriului de atribuire precizat in documentatia de atribuire .

In cazul in care 2 ofertanti au oferta acelasi pret, comisia de evaluare va solicita depunerea in plic inchis a unei noi oferte financiare, in vederea stabilirii ofertantului castigator , in cadrul aceleiasi proceduri.

CAPITOLUL 7
INFORMATII REFERITOARE LA CLAUZELE CONTRACTUALE OBLIGATORII

Informatiile referitoare la clauzele contractuale obligatorii, se regasesc in Contractul-cadru .

CAPITOLUL 8
INSTRUCTIUNI PRIVIND MODUL DE UTILIZARE A CAILOR DE ATAC

Solutionarea litigiilor aparute in legatura cu procedura licitatiei publice se realizeaz conform prevederilor Legii contenciosului administrativ . Actiunea in justitie se introduce la sectia de contectios administrativ a judecatoriei in a carui jurisdictie sa afla sediul locatorului. Impotriva hotararii tribunalului se poate declara recurs la sectia de contencios administrativ a curtii de apel, conform prevederilor legale.

U.A.T. COMUNA NITCHIDORF
Comuna Nitchidorf, localitatea Nitchidorf nr. 212 judetul Timis
Telefon : 0256 /413010 , 0256/413101
E-mail : primar@nitchidorf.ro

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE
nr. încheiat în data de

Art.1 PĂRȚILE

1.COMUNA Nițhidorf, prin Primar -**DRĂGHICI DĂNUȚ - IONEL**, cu sediul în Comuna Nițhidorf, Nr. 212, Jud. Timiș, CUI 4357821 în calitate de proprietar,

și

2., prin reprezentant legal ,doamna /doamnul
....., cu domiciliul/sediul în
.....,
CUI, în calitate de chiriaș.

Art.2 OBIECTUL CONTRACTULUI

Obiectul contractului îl constituie închirierea a 2 spatii , unul avand destinatie magazin iar altul avand destinatie de magazie, situat in imobilul apartinand Comunei Nitchidorf , sat Duboz nr. 222 , identificat in CF nr. 404477, nr. cadastral 404477 – C1, in suprafata totala de 33 mp .

Art.3 DURATA CONTRACTULUI

Durata contractului de inchiriere este de 5 ani , cu posibilitatea de prelungire prin act aditional
Închirierea va începe în data de și se va sfârși în data de

Art.4 STAREA SPAȚIULUI

Proprietarul predă spațiul (spațiile) în stare normală de folosință, curat, cu toate instalațiile în stare de funcționare.

Art.5 VALOAREA CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE

Prețul închirierii (chiria) este de euro/ luna .

Plata chiriei se face în numerar, la casieria Primăriei Comunei Nițhidorf, in data de 15 a fiecarei luni .

Art.6 GARANȚII

Proprietarul garantează că el este proprietarul legal al spațiului și că are dreptul să îl închirieze.
Chiriașul va răspunde material si penal pentru daunele produse obiectului închiriat pe parcursul închirierii, dacă nu va remedia sau acoperi pagubele în 5 zile lucrătoare sau în cel mai scurt timp posibil de la constatarea acestora (termen stabilit de către proprietar).

Proprietarul nu solicita plata vreunei garantii de executie a contractului .

U.A.T. COMUNA NITCHIDORF
Comuna Nitchidorf, localitatea Nitchidorf nr. 212 judetul Timis
Telefon : 0256 /413010 , 0256/413101
E-mail : primar@nitchidorf.ro

Art.7 OBLIGAȚIILE PROPRIETARULUI

Proprietarul are următoarele obligații:

- să predea bunul/spațiile, pentru buna desfășurare a activității pentru care a fost închiriat;
- să asigure folosința bunului închiriat în timpul derulării prezentului contract de închiriere;

Art.8 OBLIGAȚIILE CHIRIAȘULUI

Chiriașul are următoarele obligații:

- sa foloseasca imobilul inchiriat conform destinatiei care rezulta din contract si sa nu tulbure proprietatile vecine prin folosinta sa.
- sa pastreze integritatea imobilul inchiriat sa il intretina in stare buna , ca un adevarat proprietar
- să respecte normele de prevenire a incendiilor
- sa intretina in bune conditii elementele structurii de rezistenta a cladirii, elementele de constructie exterioara a cladirii(acoperis, fatada, imprejmui, pavimente), curti si gradini .
- sa intretina in bune conditii instalatiile comune, proprii cladirii .
- să păstreze curățenia și să respecte normele de igiena în interiorul imobilului
- sa faca reparatiile locative ce ii cad in sarcina , pentru ca bunul sa nu se degradeze.
- sa asigure functionarea in deplina siguranta a tuturor instalatiilor
- sa nu efectueze nici o interventie care presupune modificarea destinatiei bunului inchiriat.
- sa plateasca chiria la termen .
- sa plateasca la termen contravaloarea utilitatilor consumate, precum si orice alte cheltuieli de intretinere .
- sa efectueze, pe durata inchirierii, reparatiile majore care sunt in sarcina sa, conform prevederilor legale privind inchirierea.
- toate cheltuielile utile, necesare privind amenajarile interioare, sunt suportate de chiriass.
- chiriassul se obliga ca, la expirarea duratei contractului, sa restituie spatiul in stare corespunzatoare de utilizare.
- sa aduca la cunostinta proprietarului orice tulburare din partea tertilor, pentru ca proprietarul sa se poata apara.
- sa se instaleze in imobilul inchiriat in termen de cel mult 30 de zile de la data semnarii contractului cu Comuna Nitchidorf.
- sa nu subinchirieze, in tot sau in parte, imobilul care face obiectul prezentului contract, sub sanctiunea rezilierii de drept a contractului .
- cu o (1) luna inainte de expirarea contractului sa se prezinte la Comuna Nitchidorf pentru reinnoirea contractului.
- chiriașul se obligă să permită Comunei Nitchidorf să verifice starea imobilului, în orice moment al derulării contractului, cu anunțul în prealabil al chiriașului.
- chiriașul va răspunde de distrugerea totală sau parțială a bunului închiriat care s-ar datora culpei sale.
- să despăgubească Comuna Nitchidorf pentru eventualele daune produse imobilului sau a bunurilor din interiorul acestuia din culpa sa.

U.A.T. COMUNA NITCHIDORF
Comuna Nitchidorf, localitatea Nitchidorf nr. 212 judetul Timis
Telefon : 0256 /413010 , 0256/413101
E-mail : primar@nitchidorf.ro

- la încetarea contractului, dacă acesta nu se reînnoiește, să predea imobilul închiriat în termen de 5 zile lucrătoare, în bună stare, mai puțin uzura normală datorată folosinței pe baza unui proces verbal de predare-primire. Cu această ocazie, proprietarul nu va putea ridica pretenții izvorâte din constatarea uzurii datorate folosinței normale a spațiului închiriat.

Art.9 SUBÎNCHIRIEREA

Subînchirierea în tot sau în parte a bunului închiriat, cesiunea contractului de închiriere unui terț este interzisă.

Art.10 RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ

Pentru neexecutarea sau executarea necorespunzătoare a obligațiilor contractuale, părțile datorează despăgubiri.

Chiriașul va răspunde material, civil sau penal, pentru daunele produse obiectului închiriat pe parcursul închirierii.

Forța majoră exonerează ambele părți de răspundere.

Art. 11 INCETAREA CONTRACTULUI

Contractul de inchiriere inceteaza prin :

- expirarea termenului contractului.
- acordul ambelor parti.
- denuntarea unilaterală de către chirias, cu condiția respectării unui preaviz de cel puțin 30 de zile, înainte de data încetării contractului .
- neîndeplinirea obligațiilor chiriasului la termenele și în condițiile prevăzute în prezentul contract, ducând la rezilierea contractului.
- schimbarea destinației spațiului de către chirias atrage rezilierea contractului.
- desfășurarea de către chirias de acțiuni sau inacțiuni care determină degradarea imobilului.
- adoptarea de către chirias a unor conduite negative care să aducă atingere în orice fel ordinii și liniștii publice în comuna, vecinilor, cetățenilor comunei în general, instituțiilor din comuna.
- perpetuarea între locatarii imobilului a unor situații conflictuale repetate cu efecte negative pentru vecini și întreaga comunitate locală.
- pentru neplata chiriei timp de trei luni consecutive sau încălcarea oricărei clauze din acest contract, proprietarul poate proceda, unilateral, la rezilierea contractului și evacuarea chiriașului.
- neplata facturilor de utilități în termenul scadent atrage rezilierea de drept a contractului, fără notificare și fără intervenția instanțelor judecătorești ori îndeplinirea vreunei alte formalități .
- contractul încetează în termen de 30 de zile de la data parasirii imobilului închiriat de către titularul contractului de închiriere.
- schimbarea destinației spațiului de către chirias atrage rezilierea contractului.
- contractul încetează la data înregistrării decesului titularului contractului de închiriere.

U.A.T. COMUNA NITCHIDORF
Comuna Nitchidorf, localitatea Nitchidorf nr. 212 judetul Timis
Telefon : 0256 /413010 , 0256/413101
E-mail : primar@nitchidorf.ro

Art.12 LITIGII

Litigiile decurgând din executarea contractului de închiriere sunt de competența instanței judecătorești de drept comun.

În cazul producerii de daune sau distrugere a obiectului închiriat, proprietarul își rezervă dreptul de a sesiza organele de urmărire penală.

Prezentul contract se încheie în 2 (două) exemplare, câte unul pentru fiecare parte contractantă.
Procese-verbale de predare-primire fac parte integrantă din prezentul contract și se încheie în același număr de exemplare.

Proprietar,

**Comuna Nitchidorf,
prin primar
Draghici Danut Ionel**

Chiriaș,



MKU S.R.L.
CUI 27277713, ORC J35/1273/2010
Sediul: Timisoara, str. A. Demetriade nr.15, Jud. Timis
Tel/fax 0722.734.533 / 0256.271.956
web : www.bojin.ro / email: office@bojin.ro
cod IBAN RO21 MIRO 0000 4084 0335 0201, ProCredit Bank

RAPORT DE EVALUARE

nr. 11 / 04.02.2022



PRIVIND ESTIMAREA VALORII JUSTE
A IMOBILIZARILOR CORPORALE
de natura constructiilor **Magazin SAD**

Situat in sat Duboz, jud. Timis

Inscrise in CF 404477 Nitchidorf, nr. Cad. 404477-C1

IN VEDEREA INREGISTRARII IN SITUATIILE FINANCIARE

Beneficiar:
COMUNA NITCHIDORF

Datele, informatiile si continutul prezentului raport fiind confidentiale, nu vor putea fi copiate in parte sau in totalitate si nu vor fi transmise unor terti fara acordul scris si prealabil al **autorului** si al **Comunei Nitchidorf**

*** FEBRUARIE 2022 ***

4 februarie 2022

Catre: COMUNA NITCHIDORF

SINTEZA LUCRARII

Referitor la : **Evaluarea imobilizarilor corporale de natura constructiilor inscrise in CF 404477 Nitchidorf, aflate in patrimoniul Comunei Nitchidorf la 04.02.2022 in vederea inscrierii in contabilitate .**

1. Prezenta lucrare a fost elaborată pentru stabilirea valorii juste a imobilizărilor corporale in proprietatea Comunei Nitchidorf, in vederea inscrierii in contabilitate conform reglementarilor legale prevazute de Legea 82/1991 – Legea contabilitatii cu modificarile ulterioare si Codul Fiscal cu modificarile ulterioare, cu respectarea Standardelor de Evaluare a Bunurilor editia 2022, respectiv Ordinul Ministrului Finantelor Publice nr. 1802/2014 pentru aprobarea Reglementărilor contabile privind situațiile financiare anuale individuale și situațiile financiare anuale consolidate, publicat in Monitorul Oficial, Partea I nr. 963 din 30.12.2014, cu modificarile si completarile ulterioare.

Având în vedere scopul si utilizarea evaluării, s-au avut în vedere recomandările Standardului de Aplicatie in Evaluare – SEV 430 “Evaluari pentru raportarea financiara”, precum si SEV 230 – „Drepturi asupra proprietatii imobiliare”, precum si prevederile specifice din Standardele Internationale de Raportare Financiara IAS 16 – „Imobilizari Corporale” si IFRS 13 - „Valoarea justa”.

Conform Standardului de Aplicatie in evaluare SEV 430 - Evaluari pentru raportarea financiara, cu privire la scopul evaluarii, retinem urmatoarele :

- Tratamentul contabil cerut pentru active identice sau similare poate fi diferit în funcție de modul în care acestea sunt utilizate de o entitate. De exemplu, tratamentul proprietăți imobiliare deținută de o entitate poate fi diferit, acesta depinzând de faptul dacă este ocupată în scopul realizării obiectului de activitate al entității, este deținută ca o investiție, este un surplus față de cerințe sau, în cazul unei companii de dezvoltare imobiliară, este tratată ca stoc comercial;
- Atunci când un activ este utilizat împreună cu alte active identificabile separat, se va identifica „unitatea de cont”. Standardul de Raportare Financiară relevant poate indica modul în care va fi stabilita unitatea de cont sau gradul de agregare pentru diferite tipuri de active sau pentru diferite scopuri contabile;

Tipul valorii exprimat in cadrul prezentului raport de evaluare il reprezinta **valoarea justa** (conform SEV 430) asa cum este aceasta stabilita prin standardele de raportare financiara.

Astfel, conform IAS 16, **Valoarea justă este valoarea la care poate fi tranzacționat un activ între părți interesate și în cunoștință de cauză, în cadrul unei tranzacții desfășurate în condiții obiective,**

iar conform IFRS 13, **Valoarea justă este prețul care ar fi primit pentru a vinde un activ sau plătit pentru a transfera o datorie într-o tranzacție normală între participanții pe piață la data evaluării.**

Comentariul din IFRS 13 și, în special referirile la participanții pe piață, la o tranzacție normală, tranzacție ce are loc pe piața principală sau pe cea mai avantajoasă piață și pentru **cea mai bună utilizare a unui activ**, arată clar faptul că valoarea justă, conform IFRS-urilor,

este similară, în general, cu conceptul de valoare de piață, așa cum aceasta este definită și comentată în SEV 104 – Tipuri ale calorii, unde **valoarea de piață** este definită ca **suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.**

Astfel, pentru multe scopuri practice, valoarea de piață, conform SEV, îndeplinește cerința de evaluare a valorii juste, conform IFRS 13, supusă unor ipoteze specifice cerute de către standardul de contabilitate, cum ar fi stipulările privind „elementul de înregistrare” sau ignorarea restricțiilor de vânzare. Elementul de înregistrare în contabilitate reprezintă nivelul la care un activ, care urmează să fie evaluat, este agregat cu alte active sau dezagregat. Astfel, este necesar în cazul activelor, să se determine dacă valoarea maximă pentru participanții de pe piață ar putea rezulta din folosirea activului în combinație cu alte active, privite ca un grup sau din utilizarea activului de sine stătător. Din punct de vedere al evaluării, valoarea maximă este în stransa legătură cu conceptul de **cea mai bună utilizare**, care reprezintă cea utilizare a unui activ care îi maximizează productivitatea și care este posibilă, permisă legal și fezabilă financiar. Cea mai bună utilizare poate fi continuarea utilizării existente a activului sau o utilizare alternativă. Cea mai bună utilizare a unui activ, evaluat ca fiind de sine stătător, poate fi diferită de cea mai bună utilizare a acestuia, când activul este o parte a unui grup, caz în care trebuie luată în considerare contribuția sa la valoarea totală a grupului.

Legislația națională (reglementările contabile) armonizată cu Directiva a IV-a a Comunităților Economice Europene și Directiva a VII-a a Comunităților Economice Europene, materializată prin **OMFP 1802/2014**, prevede ca:

Valoarea justă reprezintă prețul care ar fi încasat pentru vânzarea unui activ într-o tranzacție reglementată pe piața principală (dacă există) sau cea mai avantajoasă, la data evaluării, în condițiile curente de piață (adică un preț de ieșire), indiferent dacă respectivul preț este direct observabil sau este estimat utilizând o altă tehnică de evaluare. (art. 106, al.3)

În cadrul prezentei lucrări au fost supuse evaluării activele de natură construcțiilor, reprezentate de construcția **Magazin (SAD)**, înscrisă în CF 404477 Nitchidorf, nr. cad. 404477-C1 situat în loc. Duboz, com. Nitchidorf, jud. Timis, cu suprafața construită de 171 mp.

Scopul evaluării este raportarea financiară – estimarea valorii juste a activului prezentat, în vederea înregistrării în contabilitate. La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor corespunzătoare lunii februarie 2022. Data la care se considera valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator (data evaluării) este 04.02.2022. Evaluarea a fost realizată în luna februarie 2022. Data raportului este 04.02.2022.

În vederea estimării valorii juste, în condițiile și ipotezele menționate mai sus, au fost utilizate următoarele abordări în evaluare :

- abordarea prin venit:
 - metoda capitalizării venitului – a fost utilizată pentru estimarea valorii activului analizat
- abordarea prin piață:
 - metoda comparației directe – a fost utilizată pentru estimarea valorii terenului (amplasamentului) aferent activului supus evaluării.
- abordarea prin cost
 - a fost utilizată pentru estimarea valorii activului analizat

2. Am inspectat si evaluat activele la care ne-am referit mai sus, iar raportul de evaluare care urmează, prezinta baza pe care s-a stabilit opinia evaluatorului. Evaluatorul nu isi asuma nici o responsabilitate, in nici o circumstanta, pentru eventualele informatii eronate, false sau incomplete puse la dispozitie de catre proprietar.

3. Imobilizările corporale care fac obiectul prezentului raport sunt imobilizări corporale aflate în proprietatea COMUNEI NITCHIDORF.

4. În urma analizei piețelor specifice și a informațiilor disponibile despre proprietățile evaluate au fost stabilite metodele de evaluare adecvate a fi aplicate pentru estimarea valorii proprietății, urmărindu-se determinarea valorii juste. Aplicarea metodelor de evaluare a dus la determinarea rezultatelor, care interpretate și conciliate de către evaluator au dus la estimarea valorii juste la data de 04.02.2022, la nivelul de:

Magazin (SAD) - 114.246 lei

5. **Certificare** . Prin prezenta, in limita cunostintelor si informatiilor detinute, certific ca afirmatiile prezentate si sustinute in acest raport sunt adevarate si corecte. De asemenea, certific ca analizele, opiniile si concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate si conditiile limitative specifice si sunt analizele, opiniile si concluziile personale, fiind nepartinitoare din punct de vedere profesional. In plus, certific ca nu am nici un interes prezent sau de perspectiva in proprietatea imobiliara care face subiectul prezentului raport de evaluare si nici un interes sau influenta legata de partile implicate.

Suma ce revine drept plata pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legatura cu declararea in raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care sa favorizeze clientul si nu este influentata de aparitia unui eveniment ulterior. Analizele, opiniile si concluziile exprimate au fost realizate in conformitate cu cerintele din standardele, recomandarile si metodologia de lucru recomandate de catre ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania). Evaluatorul a respectat codul deontologic al ANEVAR.

Activele aflate in patrimoniul **COMUNEI NITCHIDORF** au fost inspectate personal de catre evaluator. In elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistenta semnificativa din partea nici unei alte persoane in afara evaluatorului care semneaza mai jos.

Prezentul raport se supune normelor ANEVAR si poate fi expertizat (la cerere) si verificat, in conformitate cu Standardele de verificare ANEVAR.
La data elaborarii acestui raport, evaluatorul a indeplinit cerintele programului de educatie continua al ANEVAR, avand incheiata asigurarea de raspundere profesionala .

TIMISOARA

04.02.2022

Evaluator Autorizat Proprietati Imobiliare

ing. Bojin Dionisie



CUPRINS

SINTEZA LUCRARII.....	2
CAPITOLUL 1 . – DATE GENERALE.....	6
1.1. Obiectul evaluarii. Drepturi de proprietate evaluate.....	6
1.2. Scopul evaluarii.....	6
1.3. Clientul si destinatarul lucrarii (Instruciunile evaluarii).....	6
1.4. Bazele evaluarii.....	6
1.4.1. Ipoteze si conditii limitative.....	6
1.4.2. Valoarea estimata.....	7
1.4.3. Data Evaluarii:.....	7
1.4.4. Data inspectiei.....	8
1.4.5. Metodologia de evaluare folosita.....	8
1.4.6. Modalitati si termene de plata.....	8
1.5. Responsabilitatea fata de terti.....	8
1.6. Sursele de informatii.....	8
CAPITOLUL 2. REEVALUAREA IMOBILIZARILOR CORPORALE.....	9
2.1. Abordare prin venit.....	9
2.2. Abordarea prin piata.....	10
2.1. Abordarea prin costuri.....	11
CAPITOLUL 3. CONCLUZIE :.....	13

CAPITOLUL 1 . – DATE GENERALE

1.1. Obiectul evaluării. Drepturi de proprietate evaluate

Obiectul evaluării îl constituie activele imobilizate de natura construcțiilor, aflate în patrimoniul COMUNEI NITCHIDORF, reprezentate de construcția Magazin (SAD), înscrisă în CF 404477 Nitchidorf, nr. cad. 404477-C1 situat în loc. Duboz, com. Nitchidorf, jud. Timis, cu suprafața construită de 171 mp

1.2. Scopul evaluării

Prezentul raport de evaluare este întocmit în vederea raportării financiare - înregistrării în contabilitate a valorii juste estimate pentru activul prezentat.

1.3. Clientul și destinatarul lucrării (Instrucțiunile evaluării)

Prezentul Raport de evaluare se adresează COMUNEI NITCHIDORF în calitate de client și utilizator al raportului de evaluare.

Având în vedere Statutul ANEVAR și Codul deontologic al profesiei de evaluator, evaluatorul nu-și asumă răspunderea decât față de client.

1.4. Bazele evaluării

La baza evaluării stau o serie de ipoteze și condiții limitative, prezentate în cele ce urmează. Opinia evaluatorului este exprimată în concordanță cu aceste ipoteze și concluzii, precum și cu celelalte aprecieri din acest raport.

1.4.1. Ipoteze și condiții limitative

Principalele ipoteze și limite de care s-a ținut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt următoarele:

Ipoteze:

- Aspectele juridice și contabile se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către conducerea / reprezentantul COMUNEI NITCHIDORF și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Dreptul de proprietate asupra patrimoniului este considerat valabil și marketabil;
- Se prezumă că proprietarul deține integral dreptul de proprietate asupra imobilelor. Presupunem că proprietatea nu este supusă vreunei alte restricții de ordin juridic, sau de altă natură care să afecteze dreptul de proprietate.
- Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o non-conformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport;
- Nu am realizat o analiză a clădirilor, nici nu am inspectat acele părți care sunt acoperite, neexpușe sau inaccesibile, acestea fiind considerate în stare tehnică bună. Nu ne putem exprima opinia asupra stării tehnice a părților neinspectate și acest raport nu trebuie înțeles ca ar valida integritatea structurii sau sistemului clădirii;
- Situația actuală a activului și scopul prezentei evaluări au stat la baza selecției metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii proprietății în condițiile tipului de valoare selectate, prezentată la pct. 1.4.2;
- evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării;
- evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție existând posibilitatea existenței și a altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștința.

- orice alocare de valori pe componente este valabila numai in cazul utilizarii prezentate in raport. Valori separate alocate nu trebuie folosite in legatura cu o alta evaluare si sunt invalide daca sunt astfel utilizate;
- intrarea in posesia unei copii a acestui raport nu implica dreptul de publicare a acestuia;
- evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat sa ofere in continuare consultanta sau sa depuna marturie in instanta relativ la proprietatea in chestiune, in afara cazului in care s-au incheiat astfel de intelegeri in prealabil;
- nici prezentul raport, nici parti ale sale (in special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fara acordul prealabil al evaluatorului;

Ipoteze speciale: Nu sunt

1.4.2. Valoarea estimata

Abordarea evaluarii s-a facut tinand cont de reglementarile cuprinse in Ordonanta Guvernului 81 din 28.08.2003, privind reevaluarea si amortizarea activelor fixe aflate in patrimoniul institutiilor publice, publicata in M.Of. nr. 624/31.08.2003, cu modificarile ulterioare, precum si de Ordinul ministrului economiei si finantelor pentru aprobarea Normelor metodologice privind reevaluarea si amortizarea activelor fixe corporale aflate in patrimoniul institutiilor publice nr. 3471, publicat in M.Of. nr. 835 din 11.12.2008

Conform OG 81, dar si a situatiei activului, s-a tinut cont de prevederile art. 12 alin1, lit. d), care prevede faptul ca *Prin valoarea de intrare a activelor fixe corporale și necorporale se înțelege (lit/d) valoarea justa pentru activele fixe corporale și necorporale dobândite cu titlu gratuit, estimată la înscrierea lor în activ pe baza raportului întocmit de specialiști și cu aprobarea ordonatorului de credite.*

In aceste conditii evaluatorul a estimat valoarea justa, asa cum este aceasta prevazuta in Standardul de Aplicatie in Evaluare – SEV 430 "Evaluari pentru raportarea financiara", completat de prevederile standardelor de evaluare si ale legislatiei in vigoare.

Conform standardului IFRS 13, definitia valorii juste este urmatoarea :

Valoarea justă este prețul care ar fi primit pentru a vinde un activ sau plătit pentru a transfera o datorie într-o tranzacție normală între participanții pe piață la data evaluării. (SEV 104 Tipuri ale valorii par.90.1)

Aplicarea valorii juste, conform standardelor de contabilitate, este comentată în SEV 430 Evaluari pentru raportarea financiara, care recunoaste similitudinea (in general) intre definitia valorii juste utilizata pentru raportarea financiara (conform IFRS 13) si definitia cuprinsa in SEV 104 Tipuri ale valorii.

Conform 104 Tipuri ale valorii, valoarea de piață reprezinta suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă), la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepartinitoare, după un marketing adecvat si în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere (Conform 104 Tipuri ale valorii, paragraful 30.1).

1.4.3.Data Evaluarii:

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul preturilor corespunzătoare lunii februarie 202, data la care se considera valabile ipotezele luate in considerare si valorile estimate de catre evaluator. Evaluarea a fost realizata la cursul valutar din data de 04.02.2022 (1 Euro = 4,9457 lei) .

1.4.4. Data inspectiei

Inspectia proprietatii a fost realizata in luna februarie 2022 de catre autorul lucrarii. Nu s-au realizat investigatii privind eventualele contaminari ale cladirii, terenului sau amplasamentelor invecinate, si nu au fost inspectate partile ascunse ale cladirilor.

1.4.5. Metodologia de evaluare folosita

Baza evaluarii realizate in prezentul raport este valoarea de piata pentru patrimoniul prezentat. Pentru determinarea acestei valori au fost aplicate urmatoarele abordari:

- abordarea prin venit:
 - metoda capitalizarii venitului – a fost utilizata pentru estimarea valorii activului analizat
- abordarea prin piata:
 - metoda comparatiei directe – a fost utilizata pentru estimarea valorii terenului (amplasamentului) aferent activului supus evaluarii.
- abordarea prin cost
 - a fost utilizata pentru estimarea valorii activului analizat

Prin aplicarea acestor metode s-au obtinut o serie de valori, care au fost interpretate de catre evaluator si prin reconcilierea lor s-a format opinia evaluatorului privind valoarea.

1.4.6. Modalitati si termene de plata

Valorile prezentate ca opinii in prezentul raport de evaluare, reprezinta valoarea care nu include T.V.A, a proprietatii imobiliare evaluate si considerata a fi platita integral (cash), fara conditii de plata deosebite.

1.5. Responsabilitatea fata de terti

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informatiilor furnizate de catre conducerea COMUNA NITCHIDORF, corectitudinea si precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acesteia.

In conformitate cu uzantele din domeniu, valorile estimate de catre evaluator sunt valabile la data prezentata in raport si inca un interval de timp limitat dupa aceasta data, in care conditiile specifice ale pietei imobiliare nu sufera modificari semnificative care afecteaza opiniile estimate.

Opinia evaluatorului trebuie analizata in contextul economic general (februarie 2022) in care are loc operatiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare al pietei imobiliare si scopul prezentului raport. Daca acestea se modifica semnificativ in viitor evaluatorul nu este responsabil decat in limita informatiilor valabile si cunoscute de acesta la data evaluarii.

Acest raport de evaluare este confidential, destinat numai scopului precizat si numai pentru uzul clientului si destinatarului. Nu acceptam nici o responsabilitate daca este transmis unei alte persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop, in nici o circumstanta.

1.6. Sursele de informatii

Sursele de informatii care au stat la baza intocmirii prezentului raport de evaluare au fost:

- Informatii privind situatia juridica si contabila a proprietatii puse la dispozitie de catre conducerea COMUNEI NITCHIDORF
- Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR editia 2022;

- Schitele si suprafetele constructiilor, preluate din documentatia pusa la dispozitie de client
- alte informatii necesare existente in bibliografia de specialitate;
- Informatii preluate din baza de date a evaluatorului, de la evaluatori locali, precum si informatii preluate de la agentile imobiliare si publicatii de profil, informatii care au fost sintetizate in analiza pietei imobiliare.

CAPITOLUL 2. REEVALUAREA IMOBILIZARILOR CORPORALE

2.1. Abordare prin venit

Valoarea de rentabilitate a proprietăților imobiliare (construcție și teren) a fost determinată prin metoda capitalizării directe (capitalizării profitului). Esența acestei metode derivă din teoria utilității, care conferă o anumită valoare unui bun (sau proprietăți) cumpărat(e) numai în măsura în care cumpărătorul (investitorul) realizează o satisfacție din achiziția respectivă. În cazul proprietății, această satisfacție se reflectă prin câștigurile viitoare realizabile din exploatarea obiectului proprietății.

Capitalizarea directă este o metodă folosită pentru transformarea nivelului estimat al venitului net așteptat într-un indicator de valoare a proprietății. Transformarea se poate face fie prin divizarea câștigului estimat printr-o rată de capitalizare, fie prin multiplicarea venitului estimat printr-un factor corespunzător de multiplicare (inversul ratei de capitalizare).

Procedura de evaluare are 5 etape:

- a) estimarea venitului brut anual pentru proprietatea imobiliară dată, adică a cantității, calității și duratei veniturilor previzionate;
- b) determinarea VBP (venit brut potențial) cu relația: $VBP = 12 \times C_B$
- c) estimarea VBE (venit brut efectiv) cu relația: $VBE = VBP - P_1$
unde: P_1 – pierderi din neînchiriere
- d) estimarea ratei de capitalizare c , cu relația: $c = \frac{VBE}{pret}$

din date recente de pe piață ale unor proprietăți imobiliare comparabile cu cea evaluată.

- e) estimarea valorii V a proprietății imobiliare evaluate, cu relația: $V = \frac{VNE}{c}$

Venit brut anual reproductibil (V_{bp} – venit brut potențial) poate fi determinat fie pornind de la analiza evoluției nivelului și structurii veniturilor obiectivului evaluat, fie identificându-l cu așa numita capacitate beneficiară (CB), definită prin veniturile pe care le poate genera proprietatea pentru furnizorii capitalului permanent pus la dispoziție. În cadrul raportului de evaluare pentru determinarea VBP se va utiliza nivelul mediu al chiriei pe care o percepe piața proprietăților similare.

Rata de capitalizare (c) reprezintă relația dintre câștig și valoare și este un divizor prin intermediul căruia un venit se transformă în capital, respectiv valoare a investiției, indiferent de forma în care aceasta este realizată (cumpărarea unei întreprinderi, achiziționarea de acțiuni, plasamente în domeniul imobiliar, etc.). Utilizarea ratei de capitalizare pentru transformarea unui venit net în capital se face numai în cazul în care venitul net este de forma unei anuități (mărimi egale anuale).

Rata este influențată de mai mulți factori printre care gradul de risc, atitudinile pieței față de evoluția inflației în viitor, ratele de fructificare așteptate pentru investiții alternative, randamentul realizat în trecut de proprietăți similare, cerere și oferta de bani și de capital, nivelurile de impozitare, etc.

Conform literaturii de specialitate, în cazul în care se capitalizează un profit constant, atât profitul cât și rata de capitalizare trebuie exprimate în termeni reali (fără includerea efectelor inflației).

În cazul activului supus evaluării, abordarea prin venit s-a aplicat luându-se în considerare venitul obținut din închirierea activelor, capitalizarea acestuia cu o rată de capitalizare specifică.

Din valoarea rezultată s-a scăzut valoarea terenului (amplasamentului) aferent imobilului, rezultând valoarea construcției. Valoarea clădirii aferente imobilului supus evaluării este astfel:

Active	Arie utila	Chirie unitara	VbrP annual	Grad de ocupare	Vbr.Ef annual
Magazin (SAD)	130 mp	2,5 eur/mp	3.906 euro	90%	3.515 euro
Venit brut Efectiv anual					3.515 euro
Cheltuieli anuale					339 euro
Impozit /cladiri			1,0% din Val.Imp		222 euro
Asigurare			0,20% din CIN		46 euro
Prelevari intretinere si reparatii			2,0% din Vbr.Ef		70 euro
Venit net					3.177 euro
Rata de capitalizare			12,5%		
Valoare randament					25.414 euro
Teren aferent		1.000 mp			125.690 lei
					2.280 euro
					11.276 lei
Valoare constructie					23.100 euro
					114.246 lei

2.2. Abordarea prin piata

Metoda comparației utilizează procesul de lucru, în care estimarea valorii de piață se bazează pe analiza pieței, pentru a găsi proprietăți similare și comparând apoi aceste proprietăți cu cea de evaluat. Premiza majoră a metodei este aceea că valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu prețurile unor proprietăți competitive și comparabile. Analiza comparativă se bazează pe asemănările și diferențele între proprietăți și tranzacții, care influențează valoarea.

Pentru estimarea cererii, s-a avut în vedere numărul de utilizatori potențiali ai proprietăților rezidențiale, puterea lor de cumpărare, gusturile și preferințele.

Pentru analiza ofertei, s-au considerat proprietățile existente, nevândute sau libere, precum și proprietățile ce sunt în construcție, transformare sau planificate a fi construite.

Această metodă de evaluare este adecvată dacă există pe piață proprietăți de substituție, respectiv proprietăți similare sau identice cu proprietatea supusă evaluării.

Principiul **substituției**, aplicat la metoda comparației directe, arată că valoarea unei proprietăți tinde să fie dată de prețul ce ar fi plătit pentru a achiziționa **o proprietate cu utilități și atractivități similare**, într-un **timp rezonabil**. Acest principiu se bazează pe rationamentul conform căruia nici un cumparator prudent și în cunoștința de cauză nu ar plăti mai mult pe o proprietate decât pe alta cu caracteristici similare.

Pentru estimarea valorii proprietatii evaluate s-a recurs la analiza prin metoda **comparatiei directe**.

Pentru utilizarea metodei comparatiei directe, a fost parcursa urmatoarea procedura de lucru:

1. cercetarea pietei pentru obtinerea informatiilor despre tranzactii, listinguri si oferte de cumparare sau vanzare de proprietati imobiliare similare cu cea evaluata in ceea ce priveste tipul de proprietate, data vanzarii, suprafata, localizarea si zona amplasarii;
2. verificarea informatiilor prin confirmarea ca datele obtinute sunt reale iar tranzactiile au fost nepartinitoare. Verificarea poate sa aduca si noi informatii de pe piata;
3. selectarea unor criterii de comparatie relevante si elaborarea unei analize pe fiecare element de comparatie;
4. compararea proprietatilor similare cu proprietatea evaluata folosind elemente de comparatie si ajustarea pretului de vanzare a fiecarei proprietati comparabile cu cea evaluata;
5. reconcilierea rezultatelor evaluarii obtinute in urma analizelor comparative intr-o singura valoare sau un interval de valori. Pe o piata instabila un interval de valori poate fi o concluzie mai buna decat o singura valoare estimata.

In cazul patrimoniului supus reevaluarii, abordarea prin piata nu s-a aplicat, in lipsa datelor comparabile cu bunuri/active similare, dar s-a aplicat terenului aferent activului, rezultand valoarea estimata a acestuia, la nivelul de 2,28 EUR/mp.

Fisele de calcul si datele de piata utilizata in cadrul abordarii sunt prezentate in anexe.

2.1. Abordarea prin cost

Abordarea prin cost o vom aplica pentru determinarea costului de inlocuire net al activului supus evaluarii.

Abordarea prin cost se bazeaza pe principiul economic conform caruia un cumparator nu va plati pentru un activ un pret mai mare decat costul necesar obtinerii unui activ cu aceeasi utilitate.

Costul de inlocuire net reprezinta costul curent necesar pentru inlocuirea unui activ cu activul sau modern echivalent din care se scade deteriorarea fizica si toate formele relevante ale deprecierei si optimizarii.

„Costul de inlocuire net reprezinta o aplicatie a abordarii prin cost care poate fi utilizata la estimarea valorii activelor specializate in scopuri de raportare financiara. Costul de inlocuire net poate fi abordarea utilizata cand nu exista fie nici o dovada a preturilor de tranzactionare pentru proprietati similare, fie nici un flux de venit identificabil, real sau teoretic, care ar reveni titularului dreptului.

Pe baza datelor culese in teren, a informatiilor puse la dispozitia evaluatorului si a costurilor de realizare a unor cladiri similare, am estimat costul de inlocuire (cost curent de nou) al cladirilor, constructiilor speciale si dotarilor tehnice utilizand **metoda costurilor segregate**.

Opinia asupra costului de inlocuire a rezultat in urma analizei comparative a tipului constructiv al constructiilor evaluate cu fisele din catalogul de costuri *Costuri de reconstructie - costuri de inlocuire. Cladiri rezidentiale, editura IROVAL Bucuresti, editia 2009.*

Un al aspect al abordarii prin cost este estimarea depreciierilor.

Deprecierea este o pierdere de utilitate a unui activ cauzata de deteriorari fizice, de modificari tehnologice, ale schemelor de evolutie ale cererii si de modificari ale mediului inconjurator, care se concretizeaza intr-o pierdere de valoare.

Principalele tipuri de depreciere care pot afecta o constructie sunt urmatoarele:

Deprecierea fizica: o pierdere de utilitate cauzata de deteriorarile fizice ale activului sau ale componentelor sale, ca efect al vechimii sale si al utilizarii in conditii normale, care se concretizeaza intr-o pierdere de valoare. Aceasta poate avea doua componente - *uzura fizica recuperabila* (se cuantifica prin costul de readucere a elementului la conditia de nou sau ca si nou, se ia in considerare numai daca costul de corectare a starii tehnice e mai mare decat cresterea de valoare rezultata) si *uzura fizica nerecuperabila* (se refera la elementele deteriorate fizic care nu pot fi corectate in prezent din motive practice sau economice).

Estimarea deprecierei fizice s-a realizat avand in vedere, varsta acestora, starea finisajelor, a instalatiilor, precum si de reparatii si modernizari aduse constructiilor.

Deprecierea functionala: o pierdere de utilitate cauzata de ineficienta activului subiect in comparatie cu substitutul sau, care se concretizeaza intr-o pierdere de valoare. Se poate manifesta sub doua aspecte - *neadecvare functionala recuperabila* (se cuantifica prin costul de inlocuire pentru deficiente care necesita adaugiri, deficiente care necesita inlocuire sau modernizare sau supradimensionari) si *neadecvare functionala nerecuperabila* (poate fi cauzata de deficiente date de un element neinclus in costul de nou dar ar trebui inclus sau un element inclus in costul de nou, dar nu ar trebui inclus).

Avand in vedere scopul evaluarii, nu am tinut cont de deprecierea functionala.

Deprecierea economica: o pierdere de utilitate cauzata de factori economici sau de localizare din exteriorul activului, care se concretizeaza intr-o pierdere de valoare.

In cazul activelor supuse evaluarii, abordarea prin cost s-a aplicat constructiilor aferente imobilului, rezultand costul de inlocuire net la nivelul de **113.988 lei**.

CAPITOLUL 3. CONCLUZIE :

Avand in vedere pe de o parte rezultatele obtinute prin aplicarea abordarilor in evaluare, relevanta acestora si informatiile de piata care au stat la baza aplicarii lor si pe de alta parte scopul evaluarii si caracteristicile activelor, valoarea justa la data de 04.02.2022 a imobilizarilor corporale de natura constructiilor, reprezentate de constructia Magazin (SAD), inregistrata in CF 404477 Nitchidorf, nr. cad. 404477-C1 situat in loc. Duboz, com. Nitchidorf, jud. Timis, cu suprafata construita de 171 mp, a rezultat in urma abordarii prin venit.

Astfel, valoarea justa la data de 04.02.2022 a activelor imobilizate analizate, este dupa cum urmeaza :

Magazin (SAD) - 114.246 lei

Argumente care au stat la baza elaborarii acestei opinii precum si considerente privind valoarea:

- valoarea a fost exprimata tinand seama exclusiv de ipotezele, ipotezele speciale si aprecierile exprimate in prezentul raport;
- valoarea estimata in EUR este valabila atat timp cat conditiile in care s-a realizat evaluarea (starea pietei, nivelul cererii si ofertei, inflatie, evolutia cursului de schimb, etc) nu se modifica semnificativ. Pe pietele imobiliare valorile pot evalua ascendent sau descendent o data cu trecerea timpului si variatia lor in raport cu cursul valutar nu este liniara);
- evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- valoarea nu tine seama de responsabilitatile de mediu;

Raportul a fost pregatit pe baza standardelor, recomandarilor si metodologiei de lucru recomandate de catre Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania – ANEVAR.

Timisoara
04.02.2022

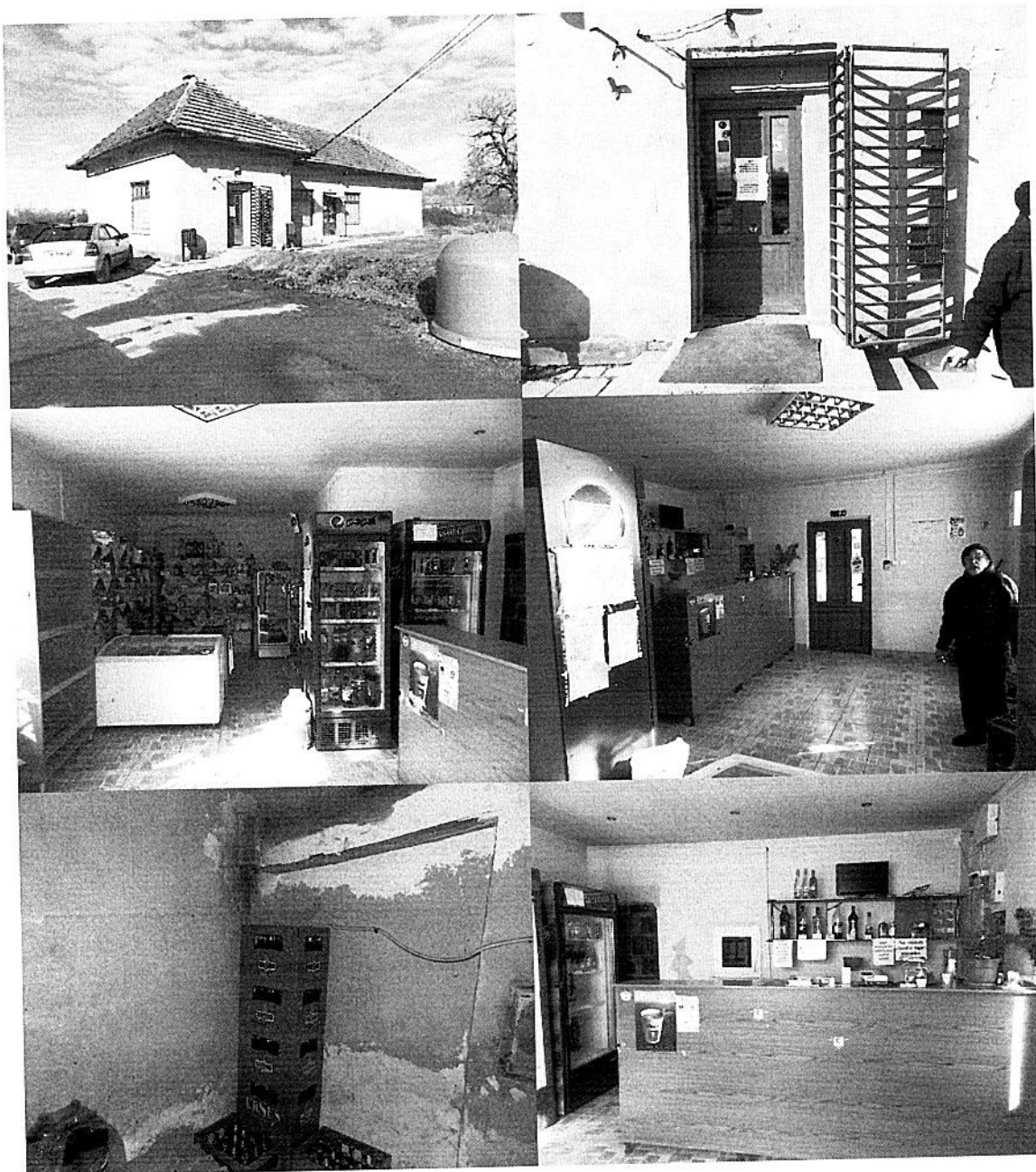


SC „MKU” SRL
Membru corporativ

Evaluator autorizat
ing. Bojin Dionisie
Membru titular

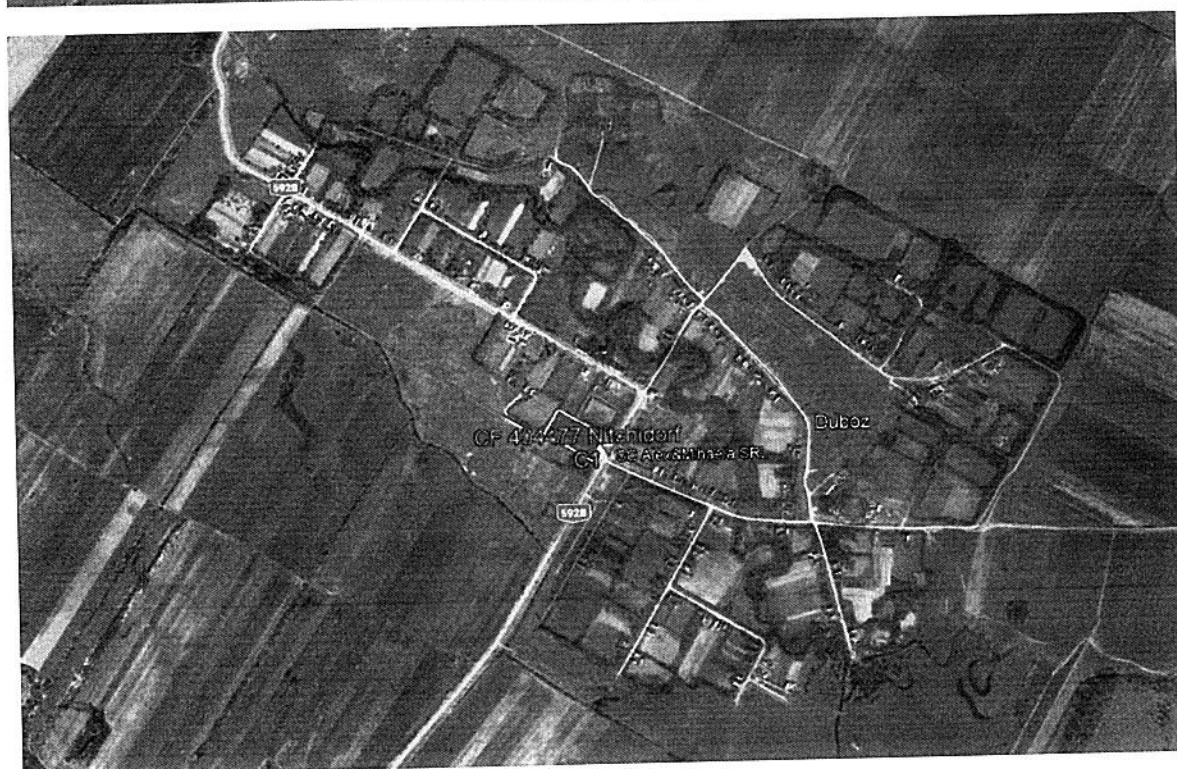
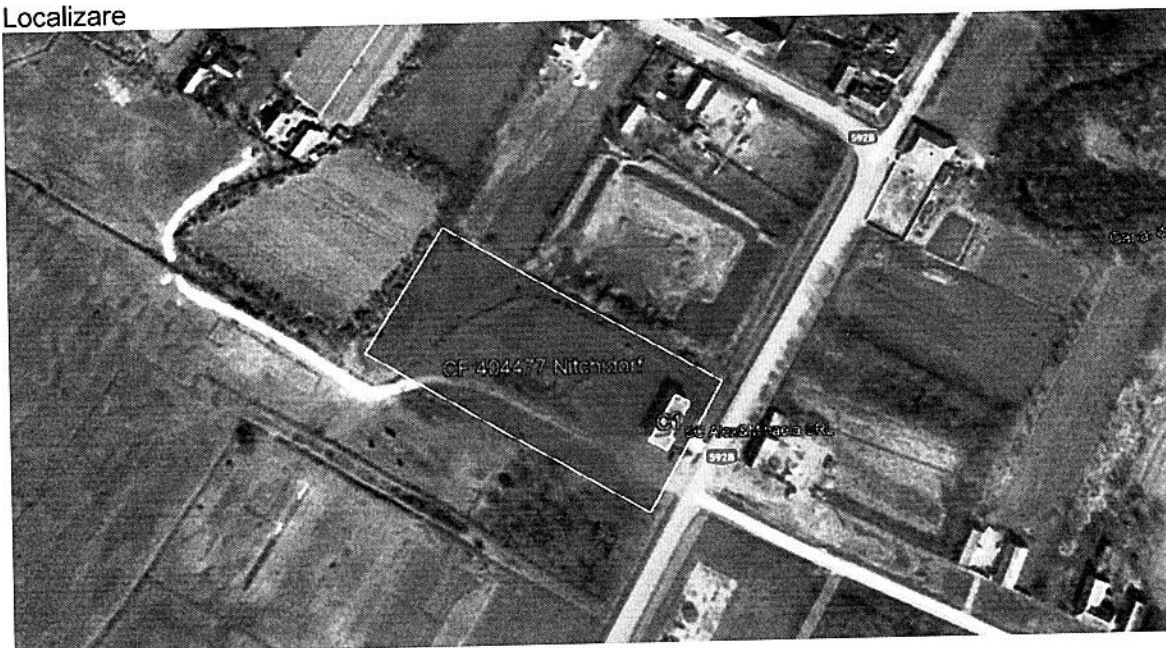


Foto activ

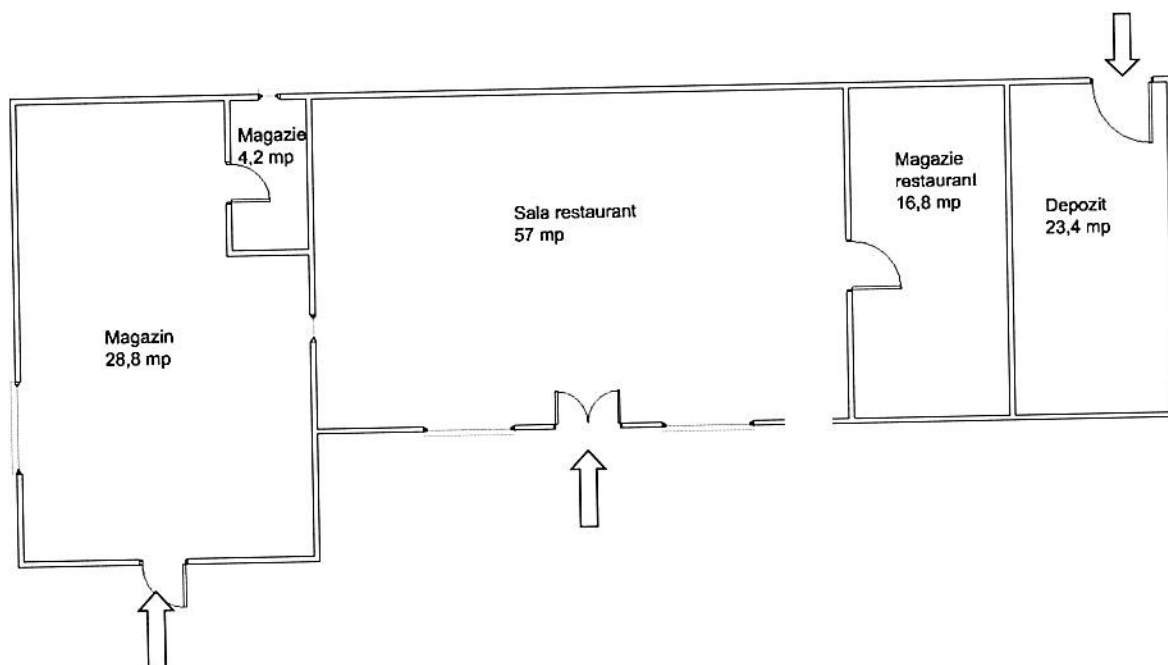




Localizare



Schita imobil



Magazin	7,5 x 4,4 =	33,00 mp
	-1,5 x 2,8 =	-4,20 mp
Magazie	1,5 x 2,8 =	4,20 mp
Sala restaurant	9,5 x 6 =	57,00 mp
Magazie restaurant	2,8 x 6 =	16,80 mp
Depozit	3,9 x 6 =	23,40 mp
Total Au		= 130,20 mp

P.F.A. BOJIN DIONISIE Timisoara str. A. Demetriade nr. 1/5 F35/1283/2004, CIF 21503870 Tel : 0722734533		CENTRALIZATOR SUPRAFETE UTILE IMOBIL SITUAT IN Loc. Duboz, com. Nitchidorf, Judetul Timis CF 404477 Nitchidorf	
	Numele	Semnatura	Scara
Sef proiect	Ing. Bojin D		
Intocmit	Ing. Bojin D		
Desenat	Ing. Bojin D		
Verificat	Ing. Bojin D		Februarie 2022
			Plansa nr. 1

Fisa calcul metoda comparatiei directe teren

Elemente de comparație:	Imobil de evaluat:	Imobile comparabile					
		A	%	B	%	C	%
Preț de tranzacție / oferta:		15.000 euro		10.500 euro		6.000 euro	
Preț unitar de tranzacție / oferta:		2,68 eur/mp		7,00 eur/mp		6,39 eur/mp	
Suprafața	9.100 mp	5.600 mp		1.500 mp		939 mp	
Depreciere pentru oferta		0	-15%	-1	-15%	-1	-15%
Preț estimat tranzacție		2,28 eur/mp		5,95 eur/mp		5,43 eur/mp	
Ajustari pentru elemente specifice tranzactionarii							
Drepturi de proprietate transmise:	liber	liber		liber		liber	
Ajustarea pt drept de prop. transmise:		0	-	0	-	0	-
Preț ajustat (euro):		2		6		5	
Condiții de finanțare:	la piața	la piața		la piața		la piața	
Ajustarea pentru finanțare:		0	-	0	-	0	-
Preț ajustat (euro):		2		6		5	
Condiții de vânzare:		obiective		obiective		obiective	
Ajustarea pentru condiții de vânzare:		0	-	0	-	0	-
Preț ajustat (euro):		2		6		5	
Cheltuieli imediate după cumpărare:	nu sunt	nu sunt		nu sunt		nu sunt	
Ajustarea pentru condiții de vânzare:		0,0	-	0,0	-	0,0	-
Preț ajustat (euro):		2		6,0		5	
Condiții ale pieței:	actuale	actuale		actuale		actuale	
Ajustare pentru condițiile pieței:		0	0	0	0	0	0
Preț ajustat (euro):		2		6		5	
Ajustari pentru elemente specifice proprietatii							
Localizarea:	Duboz, com. Nitchidorf periferica	Duboz, com. Nitchidorf periferica		sat Cadar, Com. Tormac central		com. Tormac median	
Ajustare pentru localizare:		0	0	-1	-20	-1	-20
Caracteristici fizice [supraf.] [mp]	9.100 mp	5.600 mp		1.500 mp		939 mp	
Ajustare caracteristici fizice		suprafata similara, ajustare neutra		suprafata mai mica, ajustare negativa		suprafata mai mica, ajustare negativa	
Caracteristici economice	bune	bune		bune		bune	
Ajustare caracteristici economice		0,0	0	0,0	0	0,0	0
Forma terenului, deschidere la strada, raportul latimilor	fs. 64,5 ml	3 fs		fs 17		regulata	
Ajustare forma terenului:		0	0	-1	-10	0	0
Utilizarea	comerciala	rezidentiala		rezidentiala		rezidentiala	
Ajustare utilizare:		0	0	0	0	0	0
Componente non-imobiliare	Nu este cazul	Nu este cazul		Nu este cazul		Nu este cazul	
Ajustare componente non-imobiliare		0	-	0	-	0	-
Accesul la proprietate	facil	facil		facil		facil	
Ajustare accesul la proprietate		0	0	0	0	0	0
Restrictii	fara	fara		fara		fara	
Ajustare restrictii:		0	0	0	0	0	0
Conditii de mediu	bune	bune		bune		bune	
Ajustare conditii de mediu:		0	0	0	0	0	0
Dezvoltarea infrastructurii	slaba	slaba		slaba		slaba	
Ajustare dezvoltarea infrastructurii:		0	0	0	0	0	0
Preț ajustat (EURO/mp):		2,28 eur/mp		2,38 eur/mp		2,72 eur/mp	
Ajustare TOTALĂ NETĂ:		0		-4		-3	
Ajustare totală netă (% din preț de vânzare):		0,00%		0,00%		50,00%	
Ajustare TOTALĂ BRUTĂ:		0		-4		3	
Ajustare totală brută (% din vânzare):		0,00%		0,00%		50,00%	

Concluzie: imobilul comparabil A are Ajustarea totală brută procentuală minimă, rezultând valoarea estimată de evaluator de cca.

2,28 eur/mp

Date comparabile COMPARABILA A

Teren duboz intravilan 5600m2

Timiș Duboz Vezi pe harta



Indicator introdus

În apropiere de Duboz - 89 45 min

1 / 1

Indicații ▲ Start 📄 Salvați

Specificatii

Suprafata terenului	5600.0 m ²	Numar fronturi	3
Destinatie	De vacanta.Rezidential	Amenajare strazi	De pamant
Utilitati generale	Curent	Alte caracteristici	Acces auto.Constructie ...
			+

Descriere

Vând teren la intrarea în sat. localitatea Duboz. intravilan 5600m2.liniștit.retras.acces pe mai multe fronturi

<https://www.publi24.ro/anunturi/ imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-duboz-intravilan-5600m2/g16f4h2014fi7535die2gd7688ei132h.html>

15 000 EUR

0722211718

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adauga fisier ?

Trimite

Fa oferta

Vizualizari 459

Raporteaza

Luncan Remus

☎ Telefon validat
Vezi toate anunturile

👤 Urmareste

Distribuie anuntul pe



COMPARABILA B

Teren de vanzare in localitatea cadar

📍 Timis Cadar 📍 Vezi pe harta

7 EUR

0741908957



Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Îți este valabilă?

➤ Adauga fisier ?

Trimite

📧 Fa oferta

👁 Vizualizari 192

⚠ Raporteaza



Mirela Borea Muresan

☎ Telefon validat
👁 Vezi toate anunturile

👤 Urmareste

Distribuie anuntul pe



Specificatii

Suprafata terenului	1500.0 m ²	Front stradal	17
Destinatie	De vacanta	Amenajare strazi	De pamant, Iluminat stra ...
		+	
Utilitati generale	Apa	Alte caracteristici	Oportunitati de investitie

Descriere

Vand teren 1500 mp in localitatea Cadar, situat central in apropierea paraului Pogonici.

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-ptr-casa/anunt/teren-de-vanzare-in-localitatea-cadar/05fi6054f2e671gi143787ef649i8h78.html>

COMPARABILA C

Vând teren

📍 Timiș-Cadar

6 000 EUR negociabil

0721937015

Descriere

Teren intravilan 939 mp, sat Cadar, comuna Tormac, la 42 km de Timisoara
6000 euro

Vezi detalii pe [www.renimo.ro](#)

☎ 07xx xxx xxx Arata telefon

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

📎 Adauga fisier ?

Trimite

👉 Fa oferta

♥ Salveaza ca favorit

👁 Vizualizari: 275

⚠ Raporteaza

Anunturi recomandate



teren intravilan silagiu

📍 Cadar

12 000 EUR

Calus

☎ Telefon validat
Vezi toate anunturile

👤 Urmareste

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vand-teren/gg12i962deh9728118hd1e6gh3h19491.html>

DATE CHIRIE

Spatiu comercial de inchiriat

📍 Timiș-Peciu Nou 📍 Vezi pe harta

150 EUR

0721240415

Specificatii

Suprafata utila 50.0 m²

Descriere

Inchinez spatiu comercial in Peciu Nou, cu suprafata de 50 mp, pretabil pentru o afacere: cabinet, laborator, depozitare, arhiva, etc. exclus bar. Utilitatile de care dispune: apa, curent electric, gaz, canalizare. Este dotat cu aer conditionat, sistem de alarma si supraveghere video, baie proprie.

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

📎 Adauga fisier ?

Trimite

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-inchiriat/spatii-comerciale/spatiu-comercial/anunt/spatiu-comercial-de-inchiriat/2ig53f257hg677532118903315i27930.html>

Cn posta romana inchiriaza spatiu in localitatea banloc

📍 Timiș-Banloc 📍 Vezi pe harta

136 EUR

0256499422

Specificatii

Suprafata utila 69.0 m²

Descriere

CN Posta Romana prin Oficiul Judetean de Posta Timiș inchiriaza un spatiu in suprafata de 68,45 mp in localitatea Banloc Str. Principala nr 781 la etajul imobilului racordat la energia electrica si apa. Tarif de inchiriere 1-2,5 euro/mp. Ofertele se vor depune la sediul Oficiului Judetean de Posta Timiș Bd. Revolutiei nr 2 si vor cuprinde tariful lunar de inchiriere euro/mp, durata inchirierii si activitatea desfasurata pana in data de 14.02.2022. Relatii suplimentare la Oficiul Judetean de Posta Timiș.

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

📎 Adauga fisier ?

Trimite

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-inchiriat/spatii-comerciale/spatiu-comercial/anunt/cn-posta-romana-inchiriaza-spatiu-in-localitatea-banloc/e72i1e2ef79h7f6i15ghhg453669fd68.html>

Ofer spre închiriere

9 Timis, Crai Nou   Vezi pe harta

700 RON

0721311696

Bună, mă interesează oferta
dumneavoastră. I.19 este valabilă?

Adaugă fișier ?

Trimite

Fa oferta

Vizualizări 135

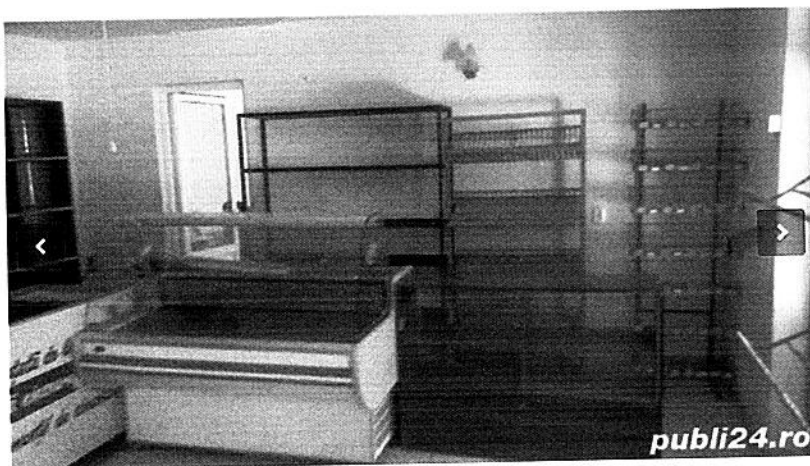
Raportează



Cirstea

Vezi toate anunțurile

Urmărește



Specificatii

Suprafata utila

60.0 m²

Descriere

Ofer spre închiriere spatiu comercial, potrivit pt magazin alimentar, văd format mobilier, apa curenta

[https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-inchiriat/spatii-comerciale/spatiu-comercial/anunt/ofere-spre-inchiriere/76i0he5ed46h7gg4di3g8e956he21g1i.html](https://www.publi24.ro/anunturi/ imobiliare/de-inchiriat/spatii-comerciale/spatiu-comercial/anunt/ofere-spre-inchiriere/76i0he5ed46h7gg4di3g8e956he21g1i.html)



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară TIMIȘ
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Lugoj

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 404477 Nitchidorf

Nr. cerere 1493
Ziua 18
Luna 01
Anul 2022

Cod verificare
10011346485



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN intravilan

Adresa: Loc. Duboz, Jud. Timis

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	404477	9.100	Teren împrejmuit, Teren

Construcții

Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	404477-C1	Loc. Duboz Jud. Timis	Nr. niveluri: 1; S. construita la sol: 171 mp; S. construita desfasurata 171 mp; Magazin (SAD)

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
18603 / 13/05/2021	
Act Administrativ nr. HCL nr.14, din 01/04/2021 emis de Consiliul Local al Comunei Nitchidorf; Act Administrativ nr. lista inventar domeniu privat uat nitchidorf, din 17/12/2020 emis de Primaria Comunei Nitchidorf; Act Administrativ nr. certificat de atestare fiscala pentru persoane juridice nr.2485, din 18/06/2021 emis de Primaria Comunei Nitchidorf; Inscris Sub Semnatura Privata nr. documentatie actualizare informatii tehnice avizata OCPI, din 23/06/2021 emis de -; Act Administrativ nr. certificat de atestare a edificării construcției nr.2315, din 04/06/2021 emis de Primaria Comunei Nitchidorf;	
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1
1) COMUNA NITCHIDORF, CIF:4357821, - domeniul privat	

C. Partea III. SARCINI

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

Carte Funciară Nr. 404477 Comuna/Oras/Municipiu: Nitchidorf

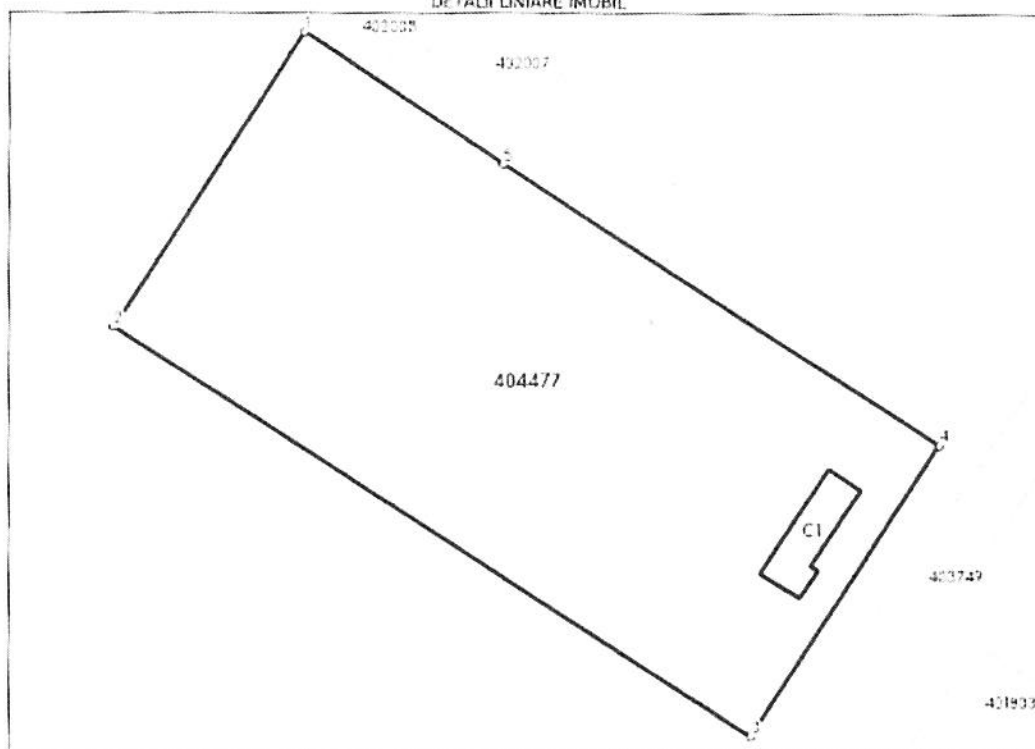
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
404477	9.100	Teren

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

N. Crt	Categorie folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	9.100	-	-	-	- nr top vechi 150 Duboz - Curți construcții în intravilan

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	404477-C1	construcții industriale și edilitare	171	Cu acte	S. construită la sol 171 mp. S. construită destasurată 171 mp. Magazin (SAD)

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	65.144
2	3	140.669
3	4	64.569

Carte Funciară Nr. 404477 Comuna/Oraș/Municipiu: Nitchidorf

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
4	5	96.44
5	1	44.377

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPİ conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpl.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în anet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

18/01/2022, 16:09