

MUNICIPIUL SALONTA

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI SALONTA

Salonta, str. Republicii Nr.1, cod poștal 415500, Județul Bihor

CUI 4593423

Tel: 0259-373243, 0359-409730, 0359-409731; Fax: 0359-409733

e-mail: primsal3@gmail.com; primsal@rdslink.ro

web-site: www.salonta.net



HOTĂRÂREA

Nr. 50 din 29 FEBRUARIE 2024

Privind aprobarea achiziționării terenului în suprafață de 1790,50 mp teren și supraedificate C9 parțial 368/654 mp și C16 499 mp , imobile înscrise în CF nr.113045 Salonta, proprietate privată a societății Cistan Comimpex SRL

Consiliul Local al Municipiului Salonta,

- Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea achiziționării terenului în suprafață de 1790,50 mp teren și supraedificate C9 parțial 368/654 mp și C16 499 mp , imobile înscrise în CF nr.113045 Salonta, proprietate privată a societății Cistan Comimpex SRL;
- Reținând Referatul de aprobare nr. 1305 din data de 23.02.2024 al Primarului Municipiului Salonta, d-l Török László, în calitate de inițiator;
- Analizând Raportul de specialitate nr. 1306 din data de 23.02.2024 întocmit de Serviciul de Dezvoltare Urbană.

Având în vedere:

- Raportul de evaluare nr.381/21.02.2024 înregistrat la instituția noastră sub nr.1313 /22.02.2024, întocmit de către un expert evaluator autorizat ANEVAR;
- Studiul de Fezabilitate actualizat la data de 22.02.2024 și înregistrat la instituția noastră sub nr.1343/23.02.2024, pentru obiectivul de investiție ”Prelungire strada Bartók Béla până în strada Republicii, în dreptul Colegiului Teodor Neș”;
- Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Salonta Nr.205/25.11.2021;
- Legea nr.287/2009 privind Codul Civil, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordonanța de Urgență nr.57/2019 privind Codul Administrativ cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 273/2006 privind finanțele publice, cu modificările ulterioare;
- Legea nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative – Republicată.

Văzând avizul favorabil al Comisiei pentru agricultură și activități economico-financiare, al Comisiei juridice și de disciplină, respectiv al Comisiei pentru amenajarea teritoriului și urbanism, protecția mediului și turism,

În temeiul prevederilor art. 129 alin.(1), alin.(2) lit.b), art. 139 alin. (2), art.196 alin.(1) lit.a) și cele ale art.196-199 din O.U.G. nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE

Art. 1. Actualizarea Studiului de Fezabilitate și a indicatorilor tehnico – economici pentru obiectivul de investiții: ”Prelungire str.Bartok Bela până în str.Republicii în zona Colegiului Național Teodor Neș”, aprobat prin HCLMS Nr.274/21.12.2023, așa cum este actualizat la data de 22.02.2024 și înregistrat la instituția noastră sub nr.1343/23.02.2024, conform Anexei nr.1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2. Însușirea Raportului de evaluare nr.381/21.02.2024 înregistrat la instituția noastră sub nr.1313/22.02.2024, pentru terenul în suprafață de 1790,50 mp teren și supraedificate C9 parțial 368/654 mp și C16 499 mp , imobile înscrise în CF nr.113045 Salonta, proprietate privată a societății Cistan Comimpex SRL, întocmit de către un expert evaluator autorizat ANEVAR, conform Anexei nr.2, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 3. Aprobarea achiziționării imobilului – teren în suprafață de 1790,50 mp teren și supraedificate C9 parțial 368 /654 mp și C16 499 mp , imobile înscrise în CF nr.113045 , pentru realizarea obiectivului de investiție: ”Prelungire str.Bartok Bela până în str.Republicii în zona Colegiului Național Teodor Neș”.

Art. 4. Comisia de negociere constituită prin HCLMS nr.205/25.11.2021, în vederea achiziționării, va renegocia tranzacția pentru documentele aprobate la Art.2 și Art.3 ale prezentei hotărâri, sens în care se va întocmi un Proces Verbal de negocieri care va sta la baza Contractului de Vânzare – Cumpărare.

Art. 5. Prețul de achiziționare a terenului în suprafață de 1790,50/33950 mp din nr.topografic 113045 din CF 113045 și a supraedificatelor C9 parțial 368/654 mp și C16 499 mp și cheltuielile ocazionate de redactarea și autentificarea Contractului de vânzare – cumpărare, precum și alte taxe care țin de perfectarea achiziționării terenului, sunt în sarcina cumpărătorului și se suportă din bugetul local.

Art. 6. Se împuternicește domnul TÖRÖK László, Primar al Municipiului Salonta, în vederea semnării în numele și pentru Municipiul Salonta a Contractului de vânzare – cumpărare, în formă autentică, în cadrul Biroului Notarului Public, a terenului în suprafață de 1790,50 mp, teren și supraedificate C9 parțial 368/654 mp și C16 499 mp.

Art. 7. Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se încredințează Primarul Municipiului Salonta , Serviciul Economic , Compartiment Achiziții Publice și Serviciul Dezvoltare Urbană.

Art. 8. Prezenta hotărâre se comunică cu:

- Institutia Prefectului - Județul Bihor
- Primarul Municipiului Salonta
- Serviciul Economic
- Compartiment Achiziții Publice
- Se aduce la cunoștință publică prin publicare pe pagina oficială a instituției www.salonta.net – Monitorul Oficial Local.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
SZÍJJARTÓ Szilárd

Contrasemnează,
SECRETAR GENERAL
Patricia Edith IVANCIUC

Prezenta hotărâre a fost adoptată cu majoritatea calificată astfel:

Din 17 consilieri în funcție, 16 consilieri prezenți, 16 pentru, --- împotriva, --- abțineri



410011- Oradea, str. Mioritei nr.22, Tel./fax: 0359/411.915, 0730.712.361, e-mail: drumproiect2000@gmail.com,
Nr.inreg. JO5/422/2000, C.U.I. RO13033182, B.R.D.Oradea Cod IBAN RO68.BRDE.050S.V035.5610.0500

FOAIE DE CAPAT

Lucrare: **Actualizare documentatie "Prelungire strada Bartok Bela pana la strada Republicii" la 22.02.2024**

Beneficiar: **MUNICIPIUL SALONTA**

Proiectant: **S.C. DRUM PROIECT S.R.L. Oradea**

Contract nr. **5444 / 85 din 19.07.2023**

Faza: **Studiu de fezabilitate**



DIRECTOR:
SEF PROIECT:





S.C. DRUM PROIECT S.R.L. ORADEA

410011– Oradea, str. Mioritei nr.22, Tel./fax: 0359/411.915, 0730.712.361, e-mail: drumproiect2000@gmail.com,
Nr.inreg. JO5/422/2000, C.U.I. RO13033182, B.R.D.Oradea Cod IBAN RO68.BRDE.050S.V035.5610.0500

Contract nr. 5444 / 85 din 19.07.2023

Lucrarea: Actualizare documentatie "Prelungire strada Bartok Bela pana la strada Republicii"

Beneficiar: Municipiul Salonta

Faza: Studiu de fezabilitate

B O R D E R O U

A/ PIESE SCRISE:

Foaie de capat
Borderou
Certificat de urbanism
Studiu geotehnic nr. 857 / 2020
Studiu de fezabilitate
Evaluarea lucrarilor

B/ PIESE DESENATE:

PLZ	Plan de incadrare in zona	sc. 1 : 2.800
PS	Plan de situatie	sc. 1 : 500
PL1	Profil longitudinal str. Bartok Bela	sc. 1 : 1000 / 1 : 100
PTIP	Profile transversale tip	sc. 1 : 50
PSR	Plan de semnalizare rutiera	sc. 1 : 500
PSCM	Plan de situatie canalizare meteorica	sc. 1 : 500
PSIP	Plan de situatie iluminat public	sc. 1 : 500
P300	Podet Dn300mm din conducte corugate PEHD	sc. 1 : 50
CER	Coridor de exproprieri revizuit	sc. 1 : 1000



Contract nr. 5444 / 85 din 19.07.2023

Lucrarea: Actualizare documentatie "Prelungire strada Bartok Bela pana la strada Republicii"

Beneficiar: Municipiul Salonta

Faza: Studiu de fezabilitate

STUDIU DE FEZABILITATE

1. Informatii generale privind obiectivul de investitii

- 1.1. Denumirea obiectivului de investitii:** Prelungire strada Bartok Bela pana la strada Republicii
- 1.2. Amplasamentul:** Obiectivul este amplasat in Jud. Bihor, in Municipiul Salonta
- 1.3. Ordonator principal de credite/investitor:** Municipiul Salonta
- 1.4. Beneficiarul investitiei:** Municipiul Salonta
- 1.5. Elaboratorul studiului de fezabilitate:** S.C. Drum Proiect S.R.L. Oradea

2. Situatia existenta si necesitatea realizarii obiectivului/proiectului de investitii

2.1. Concluziile studiului de prefezabilitate (in cazul in care a fost elaborat in prealabil) privind situatia actuala, necesitatea si oportunitatea promovarii obiectivului de investitii si scenariile/optiunile tehnico-economice identificate si propuse spre analiza

Prezentul STUDIU DE FEZABILITATE s-a intocmit conform HOTĂRĂRII de GUVERN nr. 907 din 29 noiembrie 2016 privind etapele de elaborare și conținutul-cadru al documentațiilor tehnico-economice aferente obiectivelor/proiectelor de investiții finanțate din fonduri publice

Obiectivul este situat în Municipiul Salonta, in zona de vest a municipiului, conform planului general de ansamblu și planului de incadrare in zona.

Tema este realizarea unei strapungeri a strazii Bartok Bela, respectiv o prelungire a acestei strazi pana in strada Republicii.

Scopul lucrarilor propuse este asigurarea circulatiei in conditii de confort si siguranta, atat a pietonilor cit si a mijloacelor auto.

Unul dintre motivele necesitatii acestei strapungeri rezida in faptul ca toti cetatenii si societatile comerciale situate pe partea de nord a strazii Republicii trebuie sa ocoleasca circa 400m pentru a ajunge in strada Republicii, la obiectivele socio – economice situate pe aceasta strada, si in special la Colegiul Național Teodor Neș. La scara umana acest ocol inseamna un timp suplimentar de parcurs pe jos cuprins intre 7 si 10 minute.

Pe de alta parte pe strada Bartok Bela exista un al doilea corp de cladire apartinand Colegiului Național Teodor Neș, iar deplasarea elevilor si profesorilor intre cele doua cladiri este grevata de acest ocol.

În fapt ocolul este dictat de existența pe partea de nord a străzii Republicii a unei societăți deținute de SC CISTAN COMIMPEX SRL, care ocupă o mare suprafață de teren și care are un front la strada de peste 220m.

Strada Bartok Bela ar câștiga foarte mult prin realizarea străpungerii propuse în rolul pe care poate să-l joace în cadrul tramei stradale a municipiului Salonta.

Trebuie de asemenea menționat că sustenabilitatea proiectului este asigurată de faptul că, strada fiind publică, întreținerea sa se va face în mod profesional de către serviciul specializat al Primăriei. În acest fel realizarea acesteia va aduce o contribuție mai mult decât proporțională cu valoarea investiției la fluidizarea traficului, la scurtarea timpului de transport, la reducerea poluării aerului și la îmbunătățirea siguranței circulației în municipiul Salonta.

Scopul obiectivului de investiții este fluidizarea traficului rutier local prin eliminarea blocajelor de circulație datorate creșterii traficului cât și necesitatea sporirii siguranței în circulația rutieră.

Amenajările propuse vor conduce la:

- sporirea capacității de circulație prin mărirea fluentei traficului;
- scurtarea duratei medii de călătorie
- reducerea costurilor de călătorie cauzate de uzură și consum de combustibil prin eliminarea staționării necesare în trafic și a utilizării excesive a motoarelor la ralanti;
- realizarea unui confort sporit pentru participanții la trafic – autovehicule și pietoni;
- mărirea siguranței circulației;
- reducerea numărului de accidente;
- îmbunătățirea condițiilor de mediu din municipiu prin reducerea noxelor și a poluării sonore;
- creșterea confortului riveranilor.
- igienizarea zonei

Raportat la intensitatea traficului și la funcțiile pe care le îndeplinește, strada Bartok Bela se încadrează în categoria a III-a - colectoare – preia fluxurile de trafic din zonele funcționale și le dirijează spre străzile de legătură sau magistrale, având 2 benzi de circulație.

Lungimea străzii între intersecția cu strada Ady Endre (km 0+000) și intersecția cu strada Republicii este de 205m. Pe traseul existent strada Bartok Bela are în prezent două benzi de circulație. Lățimea părții carosabile pe tronsonul actual este de 5,00m.

2.2. Prezentarea contextului: politici, strategii, legislație, acorduri relevante, structuri instituționale și financiare

În postura de stat membru al UE, politica națională de dezvoltare a României se va racorda la politicile, obiectivele, principiile și reglementările europene în domeniu, în vederea asigurării dezvoltării socio-economice și reducerii cât mai rapide a disparităților față de Uniunea Europeană.

Strategiile de dezvoltare a celor două entități constituie baza pentru dezvoltarea durabilă a economiei locale și a îmbunătățirii calității vieții cetățenilor. Realizată din inițiativa locală, strategiile au fost elaborate cu sprijinul recomandărilor propuse de cetățeni, funcționari ai primăriei, agenți economici, instituții și organizații locale, pe parcursul consultărilor.

Având în vedere potențialul de dezvoltare al zonei, prin prezenta documentație se propune să definească soluții tehnico-economice pentru reabilitarea cadrului construit prin modernizarea străzilor din mai multe cartiere ale municipiului Salonta.

2.3. Analiza situatiei existente si identificarea deficientelor

Pentru ca un sistem de transport eficient să răspundă nevoilor de mobilitate atât pentru segmentul de pasageri cât și pentru segmentul de mărfuri, există nevoia de implementare a proiectelor privind integrarea transportului și creșterea calității infrastructurii.

Zona strabatuta de strada Bartok Bela este rezidentiala. Cele mai multe din cladirile ce marginesc strada sunt locuinte. Exista si cateva institutii si societati comerciale, cum ar fi: Colegiul Național Teodor Neș si SC CISTAN COMIMPEX SRL.

Aceste obiective sunt generatoare de trafic, care se suprapun peste traficul rezidential alcatuit din autovehicule usoare.

Strada Bartok Bela, pana la fosta societate Prodaliment, in prezent SC CISTAN COMIMPEX SRL este modernizata, cu imbracaminte din beton asfaltic pe toata lungimea sa, avand doua benzi de circulatie si latimea de 5,00m. Pe tronsonul ce se gaseste in afara incintei SC CISTAN COMIMPEX SRL imbracamintea actuala este partial degradata si prezenta deformatii transversale si longitudinale, care faciliteaza stagnarea apelor pluviale. Starea de viabilitate este mediocra, iar tronsonul situat intre cele doua intersectii cu strada Ady Endre necesita masuri de aducere la o stare de viabilitate buna, la parametri de calitate corespunzatori. Traficul actual al strazii Bartok Bela este mult inferior fata de cel estimat in viitor, cand strada va debusa direct in strada Republicii, deoarece va constitui o artera importanta de acces in cartierul situat la nord de strada Republicii.

Pe ambele parti ale strazii exista trotuare pentru circulatia pietonala, amplasate alaturat proprietatilor riveranilor, iar intre partea carosabila si trotuare se afla zone verzi strabatute de santurile ce asigura colectarea si evacuarea apelor meteorice. Trotuarele au continuitate, inasa prezinta neuniformitati importante in ce priveste materialele din care sunt executate, precum si in profil longitudinal, fiind dificil de strabatut de persoanele cu handicap locomotor, precum si de persoane ce conduc carucioare. Calitatea lucrarilor si intretinerea acestora lasa mult de dorit. O particularitate a trotuarelor pe tronsonul de strada ce serveste ca varianta ocolitoare o constituie situarea acestora la o cota inferioara partii carosabile, ceea ce conduce la stagnarea apelor meteorice pe trotuare sau la scurgerea apelor meteorice din strada in curtile riveranilor.

Strada are canalizare menajeră, rețea de gaze naturale, rețea de energie electrică pe stalpi, rețea de iluminat public și rețea de telecomunicații.

2.4. Analiza cererii de bunuri si servicii, inclusiv prognoze pe termen mediu si lung privind evolutia cererii, in scopul justificarii necesitatii obiectivului de investitii

Din punct de vedere al analizei, cel puțin la nivel teoretic, un astfel de proiect ar trebui sa conducă la o serie de schimbări la nivel local și regional:

- Reducerea congestionării căilor de transport rutier (Bryan, Weisbrod, & Martland, 2007)
- Impact asupra calității vieții comunităților locale (Sirikijpanichkul & Ferreira, 2010)
- Stimularea dezvoltării economice locale și regionale

Deoarece factorul principal de coeziune al sistemului de localități este reprezentat de relațiile de producție, muncă, aprovizionare, servire - dotare, echipare tehnică, informare, coordonare, administrare, etc., analiza perspectivelor de dezvoltare a localităților este inseparabil legată de cea a ariei de manifestare a relațiilor pe care le generează și anume:

-Relatiile de muncă:

Generează deplasări zilnice sau săptămânale, frecvența lor influențând direct dezvoltarea sistemului de transport.

-Relatiile de servire:

Dotările și serviciile determină următoarele tipuri de deplasări:

- pentru turism - deplasări la principalele obiective;
- pentru învățământ - deplasări zilnice în cazul distanțelor mici;
- pentru comerț și servicii - deplasări periodice și ocazionale pentru achiziționarea de produse de folosință medie și îndelungată și pentru servicii specializate;
- pentru instituții administrative, juridice - deplasări ocazionale sau periodice;
- pentru informare generală, contacte sociale - deplasări periodice (cuplate, în general, cu alte interese).

În cadrul acestei lucrări s-au studiat și dimensionat strazile propuse, pentru asigurarea condițiilor ce permit desfășurarea unui trafic auto corespunzător necesităților funcționale ale zonei, precum și pentru maximizarea numărului de locuri de parcare ținând cont de suprafața limitată existentă în incinta blocurilor.

2.5. Obiective preconizate a fi atinse prin realizarea investiției publice

Lucrările prevăzute în prezenta documentație vor fi amplasate în Municipiul Salonta, județul Bihor.

Unul dintre motivele necesității acestei străpungeri rezidă în faptul că toți cetățenii și societățile comerciale situate pe partea de nord a strazii Republicii trebuie să ocolească circa 400m pentru a ajunge în strada Republicii, la obiectivele socio – economice situate pe această stradă, și în special la Colegiul Național Teodor Neș. La scara umană acest ocol înseamnă un timp suplimentar de parcurs pe jos cuprins între 7 și 10 minute.

Obiective preconizate a fi atinse prin realizarea investiției se referă la:

- asigurarea fluenței circulației;
- realizarea unui confort sporit pentru participanții la trafic – autovehicule și pietoni;
- mărirea siguranței circulației;
- asigurarea locurilor de parcare publice puse la dispoziția rezidenților;
- îmbunătățirea condițiilor de mediu din municipiu prin reducerea noxelor și a poluării sonore;
- igienizarea zonei

3. Identificarea, propunerea și prezentarea a minimum două scenarii/opțiuni tehnico-economice pentru realizarea obiectivului de investiții

3.1. Particularități ale amplasamentului:

a) descrierea amplasamentului (localizare – intravilan / extravilan, suprafața terenului, dimensiuni în plan, regim juridic - natura proprietății sau titlul de proprietate, servituti, drept de preempțiune, zona de utilitate publică, informații / obligații / constrângeri extrase din documentațiile de urbanism, după caz);

Lucrările prevăzute în prezenta documentație vor fi amplasate în Municipiul Salonta, județul Bihor. Localitatea este poziționată în partea de nord - vest a României, în Campia Crisurilor, la intersecția drumurilor DN79 Arad – Oradea și DJ795 Salonta – Tinca - Holod.

Municipiul Salonta este situat în nord-vestul României, în zona de sud a județului Bihor, la numai 10,0 km de frontieră cu Ungaria, pe Drumul național DN79, la 40 km sud - vest de municipiul Oradea – centrul administrativ al județului Bihor – într-o zonă de șes. Orașul este străbătut prin partea sa de sud Canalul Culiser.

Suprafața localității Salonta este de 170,04 km². Populația municipiului Marghita , conform datelor din 2011 este de 17.735 locuitori, în scădere față de recensământul anterior

din 2002, când se înregistraseră 18.074 de locuitori. Densitatea populației: 2.119 locuitori/km².

Înainte de anul 1989 Salonta era renumită datorită numeroaselor fabrici, cum ar fi: Fabrica de mezeluri Salonta, Metalul Salonta, Mobila Salonta, Abatorul, etc. Actualmente, multe dintre ele sunt în pragul falimentului - sau chiar au falimentat.

În prezent cea mai renumită fabrică, cunoscută la nivel național, este „Principal SA” în cadrul căreia se fabrică Salamul de Sibiu și încă 11 sortimente de salamuri uscate. În a doua jumătate a anilor 2000 începe dezvoltarea unor ramuri industriale noi pentru orașul Salonta: construcții de mașini (prin compania americana Arvin-Meritor, devenita ulterior Inteva), injecție de mase plastice (Jasz Plast, Plastech Reinert) etc.

Industria alimentară este cea mai dezvoltată în Salonta.

În centrul Salonteii își au sediul numeroase supermarketuri și bănci.

Municipiul Salonta este situat în partea de vest a României, în sud-vestul județului Bihor, la 39 km de Municipiul Oradea (reședința de județ) și la 13 km de punctul de trecere a frontierei spre Ungaria Salonta - Mémkerék. Localitatea a fost înființată la întâlnirea unor drumuri comerciale și este ușor accesibil pe ruta Oradea – Arad, spre est are legătură directă cu Tinca și Beiuș (DN795), în partea de vest strada Șarcadului oferă legătură cu Ungaria prin trecerea de frontieră Salonta-Mémkerék. Salonta este străbătut de canalul Culișer. Are o suprafață de 16.644,11 hectare din care 1.204,11 hectare sunt terenuri intravilane și 15.440 hectare terenuri extravilane, Salonta este al doilea oraș ca suprafață din județul Bihor după Oradea.

De la Salonta putem ajunge cu ușurință oriunde spre direcția Oradea, Satu Mare sau Timișoara și Sarkad (Ungaria). Distanța până la Budapesta este de 220 km, până la București 620 km, Oradea 39 km, Arad 77 km. Este accesibil pe drumul național DN 79, care face legătura între E60 și E70. Autostrăzile cele mai apropiate sunt: autostrada M3 Ungaria în direcția Debrecen și autostrada M5 spre Szeged.

Municipiul Salonta, al doilea ca număr de locuitori din județul Bihor după municipiul Oradea, este așezat în extremitatea vestică a țării, lângă granița cu Ungaria. Condițiile naturale specifice zonei de câmpie au favorizat existența așezărilor omenești din cele mai vechi timpuri. Prima atestare documentară a localității Salonta datează în anul 1332 când, într-un act papal, așezarea este numită "socerdas de Ville Zalantha". Ulterior, numele localității a suferit mai multe modificări, pentru ca, în anul 1587 să se ajungă la forma "Szalonta".

Este un oraș tipic de câmpie, timp de decenii agricultura fiind cea mai importantă sursă de venit al orașului. Teritoriul care îi aparține cuprinde 9313 hectare de pământ arabil, 5813 hectare de pășune, 245 de hectare de fâneată, 51 de hectare de vie și 18 hectare de pomi fructiferi. Pe lângă aceasta Salonta mai deține 889,4 hectare de păduri (în mare parte fag și cer) în apropierea orașului Aleșd, în acest moment sub administrația companiei silvice din Aleșd.

Localitatea are în prezent două zone industriale, una pe str. Ghestului unde găsim fabrici de metalurgie și fabrici alimentare. Cealaltă zonă industrială se află în partea sud-estică a municipiului, unde găsim fabrici de mobilă, de încălțăminte, de producție de ambalaje sau fabrică de prelucrarea cânepei. Ambele zone sunt în plină dezvoltare, investitorii noi plănuiind deja deschiderea altor fabrici.

În municipiul Salonta în 31.12.2012 erau înregistrate un număr de 3106 agenți economici din care 1559 erau activi din care societăți comerciale 980, persoane fizice autorizate 565, instituții publice 14. Din punct de vedere al domeniului de activitate agenții

economici se împart astfel: agricultură 45, industrie 102, comerț cu ridicata 24, comerț cu amănuntul 255, intermediari 10, turism 14, financiar 41, servicii 99, construcții 86, transport 48, persoane fizice autorizate 565, alte domenii de activitate 270.

Municipiul Salonta este orașul cel mai sud-vestic al județului Bihor situat la 39 de kilometri de reședința de județ, pe drumul național D.N. 79, care în conformitate cu Ordinul 43/1998 și a Normelor privind încadrarea în categoria drumurilor de interes național este încadrat ca Drum Național European E 671. Din drumul național D.N. 79 se mai ramifică din Piața Libertății traseul drumului județean D.J. 795 care face legătura între D.N. 79 și D.N. 76 prin localitatea Tinca.

La 13 km de centrul municipiului Salonta se află punctul de control pentru trecerea frontierei care funcționează în cadrul Sectorului Poliției de Frontieră Salonta, în regim de trafic internațional cu specific rutier și feroviar. Drumul din oraș până la punctul de control are lungimea de 13.800 km, ramificându-se din D.N. 797, și este încadrat ca drum național D.N. 79 B. Punctele de control sunt situate pe strada Șarcadului nr. 2, pentru traficul rutier, și pe strada Gării nr. 2 pentru traficul feroviar. Corespondent pe teritoriul ungar este Punctul Méhkerék.

Fiind un oraș traversat de un drum național european, și cu deschidere la un punct de trecere a frontierei, traficul de tranzit este unul intens. Pe lângă acest trafic de tranzit în interiorul orașului există aproximativ 4290 de autoturisme, 30 de autobuze și microbuze, 176 de tractoare și utilaje agricole, 1136 de motociclete și 9500 de biciclete, care suprasolicită infrastructura rutieră. La acestea se adaugă și autovehiculele navetiștilor din localitățile învecinate, care au locul de muncă în oraș. Principala problemă a administrației locale este decongestionarea traficului de pe străzile principale, care sunt cele mai solicitate de traficul de tranzit, prin amenajarea unor străzi secundare, colectoare, cu flux continuu și cu semnalizări corespunzătoare. Transportul în comun nu este funcțional în momentul de față, astfel legătura cu centrul și zona estică a orașului este anevoioasă.

Terenul afectat de lucrările ce fac obiectul prezentului studiu se afla parțial în domeniul public al municipiului Salonta (921,5mp) și parțial în proprietatea societății comerciale SC CISTAN COMIMPEX SRL (1.790,5mp).

Suprafața totală ocupată de lucrări este de 2.712 mp din care :

- 1.430 mp reprezintă suprafața ocupată de partea carosabilă a străzii
- 784 mp reprezintă suprafața ocupată de spațiile verzi amenajate
- 498 mp reprezintă suprafața ocupată de trotuarele pietonale

b) relații cu zone învecinate, accesuri existente și/sau cai de acces posibile;

Municipiul Salonta este situat în nord-vestul României, în zona de sud a județului Bihor, la numai 10,0 km de frontieră cu Ungaria, pe Drumul național DN79, la 40 km sud-vest de municipiul Oradea – centrul administrativ al județului Bihor – într-o zonă de șes. Orașul este străbătut prin partea sa de sud Canalul Culiser.

c) orientări propuse față de punctele cardinale și față de punctele de interes naturale sau construite;

Strada ce face obiectul proiectului – strada Bartok Bela – este orientată aproximativ pe direcția nord –sud

d) surse de poluare existente in zona; Zona industrială a municipiului Salonta, calea ferată Arad – Oradea, drumul național 79 Arad – Oradea, drumul județean 795 Salonta – Vintere.

e) date climatice și particularități de relief;

Municipiul Salonta este situat în partea de N – V a țării, în apropierea frontierei R. Ungaria, în zona de contact a câmpiei Tisei cu câmpia Crisurilor. Teritoriul municipiului se învecinează la N cu comuna Madaras, la E cu comunele Tulca și Batar, la S cu comuna Ciumeghiu, iar la V cu frontiera de stat cu Republica Ungaria.

Municipiul Salonta este așezată într-o zonă larg deschisă circulației aerului, predominant vestica și sud-vestica, ceea ce explică climatul temperat-moderat de câmpie, chiar blând, care este specific municipiului. Acest lucru este reflectat, în primul rând, prin valoarea medie multianuală a temperaturii aerului relativ ridicată și egală cu 10,4 °C. De asemenea, acest caracter moderat al climei este ilustrat și prin valorile medii termice ale lunilor iulie (21,0°C) și ianuarie (-1,4°C). Primăverile sunt timpurii și relativ calde (10,6°C), datorită influenței circulației vestice a maselor de aer și a extinderii anticiclonului azoric deasupra părții sudice a continentului european.

În schimb, verile sunt moderate, temperatura medie a lunii iulie fiind de 21,0°C. Dezvoltarea puternică a anticiclonului azoric, care antrenează masa de aer tropical spre regiunile noastre, face ca verile să fie calduroase și de multe ori secetoase, cum a fost în cazul anilor 1936, 1952, 1961 și 1992.

-Climat

Din punct de vedere climatic, zona studiată aparține sectorului cu climă continental-moderată cu etaj topoclimatic de câmpie și se caracterizează prin veri foarte calde, cu precipitații nu prea abundente ce cad mai ales sub formă de averse și ierni relative reci, marcate uneori de viscole puternice, dar și de frecvente perioade de încălzire care provoacă discontinuități repetate ale stratului de zăpadă și repetate cicluri de îngheț – deșgheț.

-Precipitații

Din punct de vedere al precipitațiilor atmosferice, zona studiată are valori medii anuale de 600-700 mm, în luna iunie (luna cea mai ploioasă) înregistrându-se valori între 70-80 mm, iar în luna februarie (luna cea mai secetoasă), înregistrându-se valori de 30-40 mm.

Numărul mediu al zilelor cu cerul acoperit dimineața (nebulozitatea medie anuală) este între 5 - 6/10, durata medie de strălucire a soarelui fiind de la 1750 la 2000 de ore într-un an.

-Temperaturi

Temperatura medie a lunii ianuarie este între -3° și 0°C. Temperatura medie a lunii iulie este de peste 23°C. Din punct de vedere al frecvenței medii a zilelor tropicale, zona studiată se situează în aria regiunilor celor mai calde (peste 30 de zile tropicale). Frecvența medie a zilelor de iarnă, în care temperatura maximă este de sub 0°C este de 20-30 zile.

Temperaturile medii anuale se înscriu cu valori superioare mediei pe țară (între 10-11°C).

-Vanturi

Regimul vânturilor din cadrul județului Bihor este influențat de relieful Munților Apuseni, care provoacă modificări esențiale ale direcției și vitezei vântului.

Aria studiată se află într-o zonă în care există vânturi dominante din sectorul vestic (V, NV și SV). Viteza vântului în zona Salonta este de 24 m/s mediata pe 1min la 10 m având 50 de ani interval mediu de recurență.

In conformitate cu CR 1-1-3/2012: Cod de proiectare. Evaluarea actiunii zapezii asupra constructiilor, valoarea caracteristica a incarcarii din zapada pe sol este $s_k = 1.5 \text{ kn/m}^2$.

-Adancime de inghet

În conformitate cu STAS 6054-77: Teren de fundare. Adâncimi maxime de îngheț. Zonarea teritoriului României, zona studiată are adâncimi de îngheț de 70...80 cm.

Prima zi de îngheț apare după 21 octombrie, iar ultima zi de îngheț se înregistrează în cu solul acoperit de zăpadă este de peste 30 de zile. Grosimea medie anuală a stratului de zăpadă pe sol este de 40-60 cm. Conform STAS 1709/1-90: "Adancimea de inghet in complexul rutier", zona studiata se incadreaza in tipul climatic I, cu indicele de umiditate Thorntwait $I_m = -20...0$. Indicele maxim de inghet pentru sisteme rutiere rigide este $I_{max}^{30} = 550^\circ\text{C} \times \text{zile}$, pentru sisteme rutiere nerigide (clasele de trafic greu si foarte greu) este $I_{med}^{3/30} = 450-500^\circ\text{C} \times \text{zile}$, iar pentru sisteme rutiere nerigide (clasele trafic mediu, usor si foarte usor) este $I_{med}^{5/30} = 350-400^\circ\text{C} \times \text{zile}$.

Din urmarirea observatiilor facute, pe teritoriul judetului Bihor, rezulta ca prima zi cu inghet poate sa apara in prima decada a lunii noiembrie, in campia Salontei si la randul ei, ultima zi de inghet poate sa fie in Campia Crisurilor in ultima decada a lunii aprilie.

-Incarcarea din zapada

In conformitate cu CR 1-1-3/2012: Cod de proiectare. Evaluarea actiunii zapezii asupra constructiilor, valoarea caracteristica a incarcarii din zapada pe sol este $s_k = 1.5 \text{ kn/m}^2$.

f) Existenta unor retele edilitare in amplasament care ar necesita relocare/protejare, in masura in care pot fi identificate:

In amplasament exista diferite retele edilitare care deservesc locuitorii din locuintele situate pe aceste strazi: apa, canalizare menajera, canalizare pluviala (partial), gaze naturale, energie electrica, telecomunicatii.

Rețelele de apa si canal vor fi afectate, in sensul ca va fi necesara ridicarea sau coborarea capacelor caminelor de vizitare si a cutiilor de vane si de bransament la cotele proiectate ale suprafetelor carosabile si ale trotuarelor.

g) Caracteristici geofizice ale terenului din amplasament- extras din studiul geotehnic elaborat conform normativelor in vigoare, cuprinzand:

-Condiții seismice

Conform reglementării tehnice "Cod de proiectare seismică – Partea 1 – Prevederi de proiectare pentru clădiri" indicativ P 100-1/2013, zona de accelerații terenului pentru proiectare, zona studiată, valoarea de varf ale accelerației terenului pentru proiectare $a_g = 0,15g$, pentru cutremure avind intervalul mediu de recurenta $IMR = 225$ ani si 20% probabilitate de depasire in 50 de ani.

Perioada de control (colț) T_c a spectrului de răspuns reprezintă granița dintre zona de valori maxime în spectrul de accelerații absolute și zona de valori maxime în spectrul de viteze relative. Pentru zona studiată perioada de colț are valoarea $T_c = 0.7$ sec. corespunzand conform echivalenței dupa coeficientul seismic (K_s) cu gradul VI al intensitatii cutremurelor, scara MSK (SR -11100-93).

-Date preliminare asupra naturii terenului de fundare, inclusiv presiunea conventionala si nivelul maxim al apelor freatice;

Studiul geotehnic întocmit cuprinde planuri cu amplasamentul forajelor, fișelor complexe cu rezultatele determinărilor de laborator, analiza apei subterane, raportul geotehnic cu recomandările pentru fundare și consolidări; Studiul geotehnic este întocmit în conformitate cu NP074/2014: Normativ privind principiile, exigențele și metodele cercetării geotehnice a terenului de fundare și SR EN 1997-2/2008: Eurocod 7

Amplasarea și numărul de lucrări geotehnice executate s-au stabilit în conformitate cu prevederile NP 74/2014 și sunt reprezentate pe planul de situație anexat la prezenta lucrare.

Forajele geotehnice s-au executat cu un utilaj marca **GEOTOOL-Germania**, model **LMSR-vk-2007**.

Din lucrările geotehnice au fost prelevate probe netulburate notate în profilele forajelor cu cifre romane și probe tulburate notate în profilele forajelor cu cifre arabe care au fost supuse ulterior analizelor și încercărilor de laborator.

S-au obținut astfel principalele caracteristici fizice și mecanice precum și indicii de identificare geotehnici, ale straturilor prospectate.

Stratificația terenului

În urma executării lucrărilor geotehnice s-au întocmit coloanele stratigrafice, profilele forajelor F1+F2.

Din acestea rezulta:

zona forajului F1[Str. IANUS POANONIUS]

- La suprafața se găsește un strat de asfalt cu o grosime de 0,07m;
- Sub stratul de asfalt se găsește un strat de piatră spartă cu o grosime de 0,10m;
- Sub stratul de piatră se găsește un strat de balast cu o grosime de 0,15m;
- Stratul -I- este alcătuit din **argila cafenie vartoasa** strat în care s-au oprit lucrările geotehnice la adâncimea de 3,00m (față de cota teren);

zona forajului F2 [incinta SC CISTAN COMIMPEX SRL]

- La suprafața se găsește un strat de beton cu o grosime de 0,20m;
- Sub stratul de beton se găsește un strat de balast cu o grosime de 0,25m;
- Stratul-I-este alcătuit din **argila cafeniu galbuie vartoasa**, strat în care s-au oprit lucrările geotehnice la adâncimea de 3,00 m(față de cota teren);

Apele freatice propriu-zise sunt acumulate în depozitele aluvionare de lunca și terasa ce se dezvoltă de-a lungul râurilor din județ, precum și în zonele de interfluviu.

În zona Salonta, freaticul este tributar bazinului Crisului Repede în care depresurizează atât apele freatice propriu-zise precum și apele suprafreatică care provin din acumulările depozitelor deluviene și din cele de patură de sol.

Fiind cantonate în zona de aeratie, apariția și dinamica lor este în funcție de condițiile meteorologice, respectiv de perioadele anului bogate în umiditate, când cantitatea precipitațiilor depășește evaporatia. Drept urmare, în Câmpia Crisurilor și în zona Dealurilor piemontane Crisene, caracterizate printr-o umiditate variabilă apele suprafreatică apar mai ales primăvara, când precipitațiilor bogate li se adaugă și topirea zăpezilor.

La data executării lucrărilor geotehnice, pe amplasament, apa freatică a fost interceptată până la adâncimea de -2,00m respectiv la adâncimea de -1,50m în zona forajelor F1+F2 adâncimi la care s-a și stabilizat, la terminarea lucrărilor geotehnice pe amplasamente.

-Date geologice generale:

Perimetrul studiat aparține, Unitatii Geologice majore depresionare a Campiei Pannonice, in care succesiunea geologica este data de complexul argilelor-nisipoase pannoniene, peste care se dispun discordant formațiuni recente pleistocen-holocene recente.

Stratele pannonianului sunt quasiorizontale – inclinate cu 2,5-3° spre VSV, sunt relativ omogene – cu intercalatii de faciesuri argilo-nisipoase.

Petrografic depozitele pannonianului intra in categoria marnelor – cu tot spectrul cunoscut, datorită continutului de carbonati secundari.

Local depozitele nisipoase trec in categoria gresiilor sau a nisipurilor cimentate cu lianti in special carbonatici, dar si secundar argilitici.

Fundamentul unitatii deluroase aparține cristalinelui metamorfic peste care, se succed orizonturi de marne, argile, argile nisipoase, nisipuri.

De precizat este faptul ca aceste paminturi ce alcatuiesc stratele formatiunii acoperitoare se incadreaza conform NP 074-2014 in categoria terenurilor dificile de fundare respective paminturi cu umflari si contractii mari (P.U.M.C.).

Din lucrarile geotehnice au fost prelevate probe netulburate notate in profilele forajelor cu cifre romane si probe tulburate notate in profilele forajelor cu cifre arabe care au fost supuse ulterior analizelor si incercarilor de laborator.

S-au obtinut astfel principalele caracteristici fizice si mecanice precum si indicii de identificare geotehnici, ale stratelor prospectate.

- Date geotehnice obtinute din: planuri cu amplasamentul forajelor, fise complexe cu rezultatele determinarilor de laborator, analiza apei subterane, raportul geotehnic cu recomandarile pentru fundare si consolidari, harti de zonare geotehnica, arhive accesibile, dupa caz;

Se regasesc in anexa studiului geotehnic.

-Încadrarea în zone de risc natural

Încadrarea în zonele de risc natural, la nivel de macrozonare, a ariei pe care o străbate zona studiată se face în conformitate cu Monitorul Oficial al României: Legea nr. 575/ noiembrie 2001:

Lege privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național – Secțiunea a V-a: zone de risc natural. Riscul este o estimare matematică a probabilității producerii de pierderi umane și materiale pe o perioadă de referință viitoare și într-o zonă dată pentru un anumit tip de dezastru. Factorii de risc avuți în vedere sunt: cutremurele de pământ, inundațiile și alunecările de teren.

-Cutremurele de pământ: zona de intensitate seismică pe scara MSK este 71, cu o perioadă de revenire de cca. 50 ani.

-Inundații: aria studiată se încadrează în zone cu cantități de precipitații între 600-700mm pe an cu arii afectate de inundații datorate revarsarii unui curs de apa.

-Alunecări de teren: aria studiată se încadrează în zone cu potențial de producere a alunecărilor scăzut, cu probabilitate de alunecare "scăzut". Majoritatea alunecărilor care apar sunt alunecări reactivitate.

Scenarii

S-au luat in considerare doua variante de alcatuire ale structurii rutiere a strazilor propuse.

3.2. Scenariul 1 – Structura rutiera elastica

3.2.1 Descrierea din punct de vedere tehnic, constructiv, functional - arhitectural si tehnologic:

3.2.1.1. Caracteristici tehnice si parametri specifici obiectivului de investitii;

Suprafata totala ocupata de lucrari este de 2.712 mp din care :

- 1.430 mp reprezinta suprafata ocupata de partea carosabila a strazii
- 784 mp reprezinta suprafata ocupata de spatiile verzi amenajate
- 498 mp reprezinta suprafata ocupata de trotuarele pietonale

Strada Bartok Bela

- Lungime: 212,30 m.
- Profil transversal tip:
 - latime parte carosabila 6,00 m
 - latime trotuare 2 x 1,50 m

Structura rutiera partea carosabila

Strat de uzura MAS16	4 cm
Strat de legatura BAD22,4	6 cm
Strat de baza din balast stabilizat cu lianti hidraulici	20 cm
Strat de fundatie balast	35 cm

Podete tubulare Dn300mm 1 bucata

Canalizare pluviala pe straa Bartok Bela:

- Guri de scurgere 6 buc.
- Camine de vizitare 5 buc.
- Retea Dn315mm 116 ml
- Racorduri Dn160mm 30 ml

Iluminat public pe strapungere:

- Stalpi echipati cu 1 corp de iluminat LED 6 buc.
- Retea subterana de alimentare JT 170ml
- Priza de pamant 170ml

3.2.1.2. Varianta constructiva de realizare a investitiei, cu justificarea alegerii acesteia;

La baza alegerii solutiilor proiectate, au stat urmatoarele criterii principale:

- respectarea temei de proiectare
- respectarea cerintelor beneficiarului
- respectarea normelor tehnice in vigoare.

Structura rutiera se va dimensiona corespunzatoare unui trafic mediu, luând în considerare datele geotehnice ale terenului de fundare și prevederile normativului pentru dimensionarea structurilor bituminoase de ramforsare a structurilor rutiere suple și semirigide.

Pentru asigurarea condițiilor tehnice corespunzătoare desfășurării circulației rutiere în condiții de siguranță și confort și pentru eliminarea punctelor periculoase se impun măsuri

pentru modernizarea sistemului rutier și realizarea elementelor constructive caracteristice străzilor modernizate:

- carosabil cu îmbrăcămintă bituminoasă;
- structura rutieră se va proiecta pentru un trafic mediu;
- se vor aduce îmbunătățiri ale configurației geometrice în plan, profil longitudinal și profil transversal a străzii;
- partea carosabilă se va încadra cu borduri
- colectarea apelor pluviale de pe platforma strazii se va realiza prin sistemul de santuri și podete pe primii 60m ai strazii Bartok Bela; pe restul lungimii strazii s-a prevăzut realizarea unei canalizări pluviale
- se va asigura accesul auto al riveranilor prin realizarea de accese de legatură între carosabil și curți și podete de traversare a santurilor strazii
- se va realiza semnalizarea rutieră pe verticală și pe orizontală, conform standardelor în vigoare.
- Se va realiza iluminarea de noapte a strazii Bartok Bela pe tronsonul de străpungeră prin incinta SC CISTAN COMIMPEX SRL

3.2.1.3. Echiparea și dotarea specifică funcțiunii propuse.

Pe amplasament se va extinde rețeaua de canalizare pluvială existentă pe două dintre străzi: strada Ianus Pannonius și Nicolaus Olahus, care se va racorda în căminele rețelei existente.

○ **Retele de utilități**

Necesarul de utilități de pe platforma parcului sunt rezolvate după cum urmează:

● **Retele apă**

Nu face obiectul proiectului

● **Retea canalizare meteorică**

Apă colectată prin gurile de scurgere va fi condusă, prin racordurile proiectate, spre colectoarele stradale proiectate, care, la rândul lor, o vor dirija și descărca în santul de pe partea stângă a strazii Bela Bartok.

Apele colectate vor fi evacuate gravitațional. Pe colectoare s-au amplasat cămine de vizitare, la cel mult 40m și la schimbări de direcție, distanțele între acestea fiind mai mici.

Racordarea sistemului de canalizare a fiecărei incinte se va face prin tuburi de canalizare din PVC SN8, cu diametrul 315 mm, prin intermediul căminelor de racord. La rețeaua de canalizare existentă în căminele existente se vor racorda gurile de scurgere proiectate, pentru colectarea apelor meteorice de pe suprafața carosabilului, prin tuburi de PVC SN8, prevăzute cu diametre de 160 mm.

● **Retele gaz**

Nu face obiectul proiectului

● **Iluminat public**

S-a prevăzut extinderea iluminatului public existent pe strada Bela Bartok pe lungimea străpungerii prin incinta SC CISTAN COMIMPEX SRL, cu 6 stalpi de iluminat

- **Telefonie fixa si internet**
Nu face obiectul proiectului

3.2.2. Costurile estimative ale investitiei:

- Costurile estimate pentru realizarea obiectivului de investitii, cu luarea in considerare a costurilor unor investitii similare ori a unor standarde de cost pentru investitii similare corelativ cu caracteristicile tehnice si parametrii specifici obiectivului de investitii;

Se regasesc in anexa Evaluari:

Valoare totala estimata a investitiei este de **1.781.177,70 lei** fără TVA, la care se adaugă TVA în valoare **252.212,86 lei**, pentru un total de **2.033.390,55** inclusiv TVA.

- Costurile estimative de operare pe durata normata de viata/de amortizare a investitiei publice

	Activitati de intretinere	Anul 1	Anul 2	Anul 3	Anul 4	Anul 5	Anul 6	Anul 7	Total 1-7
	INTRETINEREA CURENTA	17.300	36.850	24.100	36.850	19.900	41.050	18.800	194.850
1	Lucrari diverse intretinere curenta	3.600	3.600	3.600	3.600	3.600	3.600	3.600	25.200
2	Plombari	0	7.500	0	7.500	0	7.500	0	22.500
3	Badijonare suprafete poroase	0	0	2.200	0	2.200	0	0	4.400
4	Refacerea marcajelor rutiere	0	4.200	0	4.200	0	4.200	0	12.600
5	Asternere nisip pe suprafete cu exces de bitum	0	1.350	0	1.350	0	1.350	0	4.050
6	Curatarea platformei de noroiul adus de vehicule	1.100	1.100	1.100	1.100	1.100	1.100	1.100	7.700
7	Refacerea incadrarilor cu borduri degradate	0	3.200	0	3.200	0	3.200	0	9.600
8	Curatarea gurilor de scurgere	0	2.600	0	2.600	0	2.600	0	7.800
9	Decolmatarea canalizarii pluviale	0	0	4.200	0	0	4.200	0	8.400
10	Indreptare si spalare indicatoare de circulatie	0	400	400	400	400	400	1.500	3.500
11	Cosirea zonelor verzi, taieri de corectie la arbori	2.100	1.800	2.100	1.800	2.100	1.800	2.100	13.800
12	Inlocuirea indicatoarelor rutiere disparute	0	600	0	600	0	600	0	1.800
13	Intretinerea curenta pe timp de iarna	10.500	10.500	10.500	10.500	10.500	10.500	10.500	73.500
	INTRETINEREA PERIODICA	0	0	0	53.000	0	0	493.230	546.230
1	Covoare asfaltice	0	0	0	0	0	0	451.230	451.230
2	Completarea lucrarilor de siguranta rutiera	0	0	0	14.500	0	0	14.500	29.000
3	Tratarea burdusirilor si a tasarilor locale	0	0	0	22.000	0	0	11.000	33.000
4	Reparatii la imbracamintile trotuarelor	0	0	0	16.500	0	0	16.500	33.000
	TOTAL AN	17.300	36.850	24.100	89.850	19.900	41.050	512.030	741.080

3.2.3. Studii de specialitate, in functie de categoria si clasa de importanta a constructiilor, dupa caz:

- Studiu topografic:

Pentru intocmirea proiectului s-au efectuat studii topografice în sistemul național de coordonate STEREO 70 și cote cu plan de referință Marea Neagră si cuprinde planuri topografice cu amplasamentele reperelor, liste cu reperi în sistem de referință național;

- Studiu geotehnic:

Lucrarile geotehnice executate au investigat stratele formatiunii acoperitoare pana la adancimea de 3,00m.

Cercetarea terenului de pe amplasament s-a făcut prin 2 foraje geotehnice conform STAS-1242/4-85, până la adâncimea de 2,00m, notate cu F1 și F2

Amplasarea și numărul de lucrări geotehnice executate s-au stabilit în conformitate cu prevederile NP 74/2014 și sunt reprezentate pe planul de situație anexat la studiul geotehnic.

Forajele geotehnice și sondajele de penetrare dinamice grele s-au executat cu un utilaj marca GEOTOOL-Germania, model LMSR-vk-2007.

Din lucrările geotehnice au fost prelevate probe netulburate notate în profilele forajelor cu cifre romane și probe tulburate notate în profilele forajelor cu cifre arabe care au fost supuse ulterior analizelor și încercărilor de laborator.

S-au obținut astfel principalele caracteristici fizice și mecanice precum și indicii de identificare geotehnici, ale strazilor prospectate.

-Studiu de trafic

Nu s-a comandat efectuarea unui studiu de trafic pentru acest proiect.

Din informațiile obținute de la beneficiar, care are în exploatare și întreținere rețeaua de strazi și parcuri din mun. Salonta, s-au obținut informații referitoare la traficul din municipiu, după cum urmează:

- estimarea fluxurilor de trafic pe rețeaua de perspectivă pe o perioadă de 15 de ani;
- furnizarea datelor de trafic necesare dimensionării sistemului rutier;
- furnizarea elementelor necesare pentru analiza oportunității investiției.

Conform datelor estimate de trafic, care au luat în calcul o perioadă de perspectivă de 15 ani, strazile propuse sunt de categoria a -IVa – strazi de deservire locală, cu una sau cu două benzi de circulație; aceste strazi vor cunoaște o intensitate medie zilnică anuală (MZA) cuprinsă între 180 – 500 autovehicule etalon (autoturisme). Valorile mai reduse se vor înregistra în anul punerii în funcțiune (2022), în special pe strazile cu sens unic, iar valorile mai mari se vor înregistra la sfârșitul perioadei de calcul, în anul 2037, în special pe strada Bela Bartok, cu două sensuri de circulație.

- Categoria de importanță a construcției

Alegerea categoriei de importanță a construcției s-a făcut în conformitate cu prevederile art. 22 Secțiunea 2 "Obligații și răspunderi ale proiectantului" din Legea nr. 10 din 18 ian. 1995, "Legea privind calitatea în construcții" și în baza "Metodologiei de stabilire a categoriei de importanță a construcțiilor" din "Regulamentul privind stabilirea categoriei de importanță a construcțiilor" aprobat cu Ordinul MLPAT nr. 31/N din 2 oct. 1995.

Conform prevederilor STAS 10100/0 "Principii generale de verificare a siguranței construcțiilor", lucrările acestei documentații se încadrează în clasa de importanță III – construcții de importanță medie.

Raportat la intensitatea traficului și la funcțiile pe care le îndeplinește, strada Bartok Bela se încadrează în categoria a III-a - colectoare – preia fluxurile de trafic din zonele funcționale și le dirijează spre strazile de legătură sau magistrale, având 2 benzi de circulație. Strada Ady Endre este o stradă de deservire locală, de categoria a IV-a.

Din datele actuale, traficul de perspectivă se încadrează în limitele unui trafic mediu.

Conform H.G.R. 261/94, obiectivul se încadrează în Categoria de importanță C - Construcții de importanță normală (Construcții cu funcții obișnuite, a căror neîndeplinire nu implică riscuri majore pentru societate și natură).

3.2.4. Grafic orientativ de realizare a investitiei

Durata totala estimata pentru executie este de 9 luni, din care:

- 3 luni pentru proiectare proiect tehnic si detalii de executie si docum. autorizare
- 6 luni pentru perioada de executie

Categoría de lucrări	Durata executiei								
	9 luni calendaristice								
Denumire activitate	1	2	3	4	5	6	7	8	9
PROIECTARE PTE + PAC									
EXECUTIE									

3.3. Scenariul 2 – Structura rutiera rigida

3.3.1 Descrierea din punct de vedere tehnic, constructiv, functional - arhitectural si tehnologic:

3.3.1.1. Caracteristici tehnice si parametri specifici obiectivului de investitii:

Suprafata totala ocupata de lucrari este de 2.712 mp din care :

- 1.430 mp reprezinta suprafata ocupata de partea carosabila a strazii
- 784 mp reprezinta suprafata ocupata de spatiile verzi amenajate
- 498 mp reprezinta suprafata ocupata de trotuarele pietonale

Strada Bartok Bela

- Lungime: 212,30 m.
- Profil transversal tip:
 - latime parte carosabila 6,00 m
 - latime trotuare 2 x 1,50 m

Structura rutiera partea carosabila

- Imbracaminte beton de ciment rutier BcR4,5 23 cm
- Strat de egalizare din nisip 5 cm
- Membrana hidroizolatoare tip hartie Kraft
- Strat de fundatie balast 30 cm

Podete tubulare Dn300mm 1 bucata

Canalizare pluviala pe straa Bartok Bela:

- Guri de scurgere 6 buc.
- Camine de vizitare 5 buc.
- Retea Dn315mm 116 ml
- Racorduri Dn160mm 30 ml

Iluminat public pe strapungere:

- Stalpi echipati cu 1 corp de iluminat LED 6 buc.
- Retea subterana de alimentare JT 170ml
- Priza de pamant 170ml

3.3.1.2. Varianta constructiva de realizare a investitiei, cu justificarea alegerii

La baza alegerii soluțiilor proiectate, au stat următoarele criterii principale:

- respectarea temei de proiectare
- respectarea cerintelor beneficiarului
- respectarea normelor tehnice in vigoare.

Structura rutieră se va dimensiona corespunzătoare unui trafic mediu, luând în considerare datele geotehnice ale terenului de fundare și prevederile normativului pentru dimensionarea structurilor rutiere rigide.

Pentru asigurarea condițiilor tehnice corespunzătoare desfășurării circulației rutiere în condiții de siguranță și confort și pentru eliminarea punctelor periculoase se impun măsuri pentru modernizarea sistemului rutier și realizarea elementelor constructive caracteristice străzilor modernizate:

- carosabil cu îmbrăcăminte rigidă din beton de ciment;
- structura rutieră se va proiecta pentru un trafic mediu;
- se vor aduce îmbunătățiri ale configurației geometrice în plan, profil longitudinal și profil transversal a străzii;
- partea carosabilă se va încadra cu borduri
- colectarea apelor pluviale de pe platforma strazii se va realiza prin sistemul de santuri și podete pe primii 60m ai strazii Bartok Bela; pe restul lungimii strazii s-a prevăzut realizarea canalizării pluviale
- se va asigura accesul auto al riveranilor prin realizarea de accese de legătură între carosabil și curți și podete de traversare a santurilor strazii
- se va realiza semnalizarea rutieră pe verticală și pe orizontală, conform standardelor în vigoare.
- Se va realiza iluminarea de noapte a strazii Bartok Bela pe tronsonul de străpungere prin incinta SC CISTAN COMIMPEX SRL

3.3.1.3. Echiparea și dotarea specifică funcțiunii propuse.

Pe amplasament se va extinde rețeaua de canalizare pluvială existentă pe două dintre străzi : strada Ianus Pannonius și Nicolaus Olahus, care se va racorda în căminele rețelei existente.

○ Rețele de utilități

Necesarul de utilități de pe platforma parcului sunt rezolvate după cum urmează:

• Rețele apă

Nu face obiectul proiectului

• Rețea canalizare meteorică

Apă colectată prin gurile de scurgere va fi condusă, prin racordurile proiectate, spre colectoarele stradale proiectate, care, la rândul lor, o vor dirija și descărca în santul de pe partea stângă a strazii Bela Bartok.

Apele colectate vor fi evacuate gravitațional. Pe colectoarele din incinta parcului s-au amplasat cămine de vizitare, la cel mult 40m și la schimbări de direcție, distanțele între acestea fiind mai mici.

Racordarea sistemului de canalizare a fiecărei incinte se va face prin tuburi de canalizare din PVC SN8, cu diametrul 315 mm, prin intermediul căminelor de racord. La rețeaua de canalizare existentă în căminele existente se vor racorda gurile de scurgere

proiectate, pentru colectarea apelor meteorice de pe suprafata carosabilului, prin tuburi de PVC SN8, prevăzute cu diametre de 160 mm.

- **Rețele gaz**

Nu face obiectul proiectului

- **Iluminat public**

S-a prevazut extinderea iluminatului public existent pe strada Bela Bartok pe lungimea strapungerii prin incinta SC CISTAN COMIMPEX SRL, cu 6 stalpi de iluminat

- **Telefonie fixa si internet**

Nu face obiectul proiectului

3.3.2. Costurile estimative ale investitiei:

- Costurile estimate pentru realizarea obiectivului de investitii, cu luarea in considerare a costurilor unor investitii similare ori a unor standarde de cost pentru investitii similare corelativ cu caracteristicile tehnice si parametrii specifici obiectivului de investitii;

Se regasesc in anexa Evaluari:

Valoare totala estimata a investitiei este de **1.901.273,18 lei** fără TVA, la care se adaugă TVA în valoare **361.241,90lei**, pentru un total de **2.262.515,08lei**, inclusiv TVA.

- Costurile estimative de operare pe durata normata de viata/de amortizare a investitiei publice

Scenariul 2 - Structura rutiera rigida

	Activitati de intretinere	Anul 1	Anul 2	Anul 3	Anul 4	Anul 5	Anul 6	Anul 7	Total 1-7
	INTRETINEREA CURENTA	17.300	29.350	24.100	36.850	19.900	33.550	18.800	179.850
1	Lucrari diverse intretinere curenta	3.600	3.600	3.600	3.600	3.600	3.600	3.600	25.200
2	Plombari	0	0	0	7.500	0	0	0	7.500
3	Badijonare suprafete poroase	0	0	2.200	0	2.200	0	0	4.400
4	Refacerea marcajelor rutiere	0	4.200	0	4.200	0	4.200	0	12.600
5	Asternerea nisipului pe supraf. cu exces de bitum	0	1.350	0	1.350	0	1.350	0	4.050
6	Curatarea platformei de noroiul adus de vehicule	1.100	1.100	1.100	1.100	1.100	1.100	1.100	7.700
7	Refacerea incadrarilor cu borduri degradate	0	3.200	0	3.200	0	3.200	0	9.600
8	Curatarea gurilor de scurgere	0	2.600	0	2.600	0	2.600	0	7.800
9	Decolmatarea canalizarii pluviale	0	0	4.200	0	0	4.200	0	8.400
10	Indreptarea si spalarea indicatoarelor de circulatie	0	400	400	400	400	400	1.500	3.500
11	Cosirea zonelor verzi, taieri de corectie la arbori	2.100	1.800	2.100	1.800	2.100	1.800	2.100	13.800
12	Inlocuirea indicatoarelor rutiere disparute	0	600	0	600	0	600	0	1.800
13	Intretinerea curenta pe timp de iarna	10.500	10.500	10.500	10.500	10.500	10.500	10.500	73.500
	INTRETINEREA PERIODICA	0	0	0	31.000	0	0	482.230	513.230
1	Covoare asfaltice	0	0	0	0	0	0	451.230	451.230
2	Completarea lucrarilor de siguranta rutiera	0	0	0	14.500	0	0	14.500	29.000
3	Tratarea burdusirilor si a tasarilor locale	0	0	0	0	0	0	0	0
4	Reparatii la imbracamintile trotuarelor	0	0	0	16.500	0	0	16.500	33.000
	TOTAL AN	17.300	29.350	24.100	67.850	19.900	33.550	501.030	693.080

3.3.3. Studii de specialitate, in functie de categoria si clasa de importanta a constructiilor, dupa caz:

- Studiu topografic:

Pentru intocmirea proiectului s-au efectuat studii topografice în sistemul național de coordonate STEREO 70 și cote cu plan de referință Marea Neagră și cuprinde planuri topografice cu amplasamentele reperelor, liste cu repere în sistem de referință național;

- Studiu geotehnic:

Lucrarile geotehnice executate au investigat stratele formatiunii acoperitoare pana la adancimea de 3,00m.

Cercetarea terenului de pe amplasament s-a facut prin 2 foraje geotehnice conform STAS-1242/4-85, pana la adancimea de 2,00m, notate cu F1 si F2.

Amplasarea si numarul de lucrari geotehnice executate s-au stabilit in conformitate cu prevederile NP 74/2014 si sunt reprezentate pe planul de situatie anexat la studiul geotehnic.

Forajele geotehnice si sondajele de penetrare dinamice grele s-au executat cu un utilaj marca GEOTOOL-Germania, model LMSR-vk-2007.

Din lucrarile geotehnice au fost prelevate probe netulburate notate in profilele forajelor cu cifre romane si probe tulburate notate in profilele forajelor cu cifre arabe care au fost supuse ulterior analizelor si incercarilor de laborator.

S-au obtinut astfel principalele caracteristici fizice si mecanice precum si indicii de identificare geotehnici, ale stratelor prospectate.

-Studiu de trafic

Nu s-a comandat efectuarea unui studiu de trafic pentru acest proiect.

Din informatiile obtinute de la beneficiar, care are in exploatare si intretinere reseaua de strazi si parcuri din mun. Salonta, s-au obtinut informatii referitoare la traficul din municipiu, dupa cum urmeaza:

- estimarea fluxurilor de trafic pe reseaua de perspectiva pe o perioada de 15 de ani;
- furnizarea datelor de trafic necesare dimensionarii sistemului rutier;
- furnizarea elementelor necesare pentru analiza oportunitatii investitiei.

Conform datelor estimate de trafic, care au luat in calcul o perioada de perspectiva de 15 ani, strazile propuse sunt de categoria a -IVa – strazi strazi de deservire locala cu una sau cu doua benzi de circulatie; aceste strazi vor cunoaste o intensitate medie zilnica anuala (MZA) cuprinsa intre 180 – 500 autovehicule etalon (autoturisme). Valorile mai reduse se vor inregistra in anul punerii in functiune (2022), in special pe strazile cu sens unic, iar valorile mai mari se vor inregistra la sfarsitul perioadei de calcul, in anul 2036, in special pe strada Bartok Bela cu doua sensuri de circulatie.

- Categoria de importanta a constructiei

Alegerea categoriei de importanta a constructiei s-a facut in conformitate cu prevederile art. 22 Sectiunea 2 "Obligatii si raspunderi ale proiectantului" din Legea nr. 10 din 18 ian. 1995, "Legea privind calitatea in constructii" si in baza "Metodologiei de stabilire a categoriei de importanta a constructiilor" din "Regulamentul privind stabilirea categoriei de importanta a constructiilor" aprobat cu Ordinul MLPAT nr. 31/N din 2 oct. 1995.

Conform prevederilor STAS 10100/0 "Principii generale de verificare a siguranței construcțiilor", lucrările acestei documentații se încadrează în clasa de importanță III – construcții de importanță medie.

Strada proiectată se încadrează în categoria 4 – strada de deservire locală, cu două benzi de circulație și trafic redus.

Conform H.G.R. 261/94, obiectivul se încadrează în Clasa de importanță C – Construcție de importanță normală.

3.3.4. Grafic orientativ de realizare a investiției

Durata totală estimată pentru execuție este de 11 luni, din care:

- 3 luni pentru proiectare proiect tehnic și detalii de execuție și docum. autorizare
- 8 luni pentru perioada de execuție

Categorie de lucrări	Durata execuției										
	11 luni calendaristice										
Denumire activitate	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
PROIECTARE PTE + PAC											
EXECUTIE											

4. Analiza fiecarui scenariu propus

4.1. Prezentare cadrului de analiza, inclusiv specificarea perioadei de referinta si prezentarea scenariului de referinta;

SCENARIUL 1 SI SCENARIUL 2

Prin tema de proiectare beneficiarul a cerut studierea si evaluarea unor solutii pentru asigurarea conditiilor tehnice necesare desfasurarii circulatiei rutiere in conditii de siguranta si confort pe strazile propuse pentru interventie, precum si rezolvarea problemei colectarii si evacuarii apelor meteorice din ampriza strazilor.

Obiectivul este situat în Municipiul Salonta, in zona de vest a municipiului, conform planului general de ansamblu și planului de incadrare in zona.

Tema este realizarea unei strapungeri a strazii Bartok Bela, respectiv o prelungire a acestei strazi pana in strada Republicii.

Scopul lucrarilor propuse este asigurarea circulatiei in conditii de confort si siguranta, atat a pietonilor cit si a mijloacelor auto.

Unul dintre motivele necesitatii acestei strapungeri rezida in faptul ca toti cetatenii si societatile comerciale situate pe partea de nord a strazii Republicii trebuie sa ocoleasca circa 400m pentru a ajunge in strada Republicii, la obiectivele socio – economice situate pe aceasta strada, si in special la Colegiul Național Teodor Neș. La scara umana acest ocol inseamna un timp suplimentar de parcurs pe jos cuprins intre 7 si 10 minute.

Pe de alta parte pe strada Bartok Bela exista un al doilea corp de cladire apartinand Colegiului Național Teodor Neș, iar deplasarea elevilor si profesorilor intre cele doua cladiri este grevata de acest ocol.

Realizarea investiției urmează a fi finanțată din bugetul local al Municipiului Salonta si din alte surse atrase. **Obiectivul general** al proiectului se încadrează în obiectivele Primariei mun. Salonta și anume crearea unui mediu propice locuirii si a conditiilor de viata moderne si confortabile pentru toti locuitorii orasului. **Obiectivul specific** al proiectului este modernizarea infrastructurii rutiere din cele 4 loturi de strazi ce fac obiectul proiectului.

Analiza financiară a proiectului a luat în considerare o perioadă de referință de 25 de ani pentru care se furnizează previziuni economice. Această perioadă de referință s-a stabilit în concordanță cu recomandările Comisiei Europene privind perioada de referință pentru fiecare sector în parte. Realizarea elementelor constructive caracteristice strazilor presupune implementarea unor amenajări care vor conduce la:

- asigurarea fluenței circulatiei;
- realizarea unui confort sporit pentru participanții la trafic – autovehicule și pietoni;
- mărirea siguranței circulației;
- asigurarea locurilor de parcare publice (pe accesele auto ce se amenajaza la fiecare locuinta)
- îmbunătățirea conditiilor de mediu din municipiu prin reducerea noxelor și a poluării sonore;
- igienizarea zonei

Pornind de la reglementarile din PUG s-a studiat organizarea circulatiei de asa maniera incit sa se asigure accesul auto cat mai facil in cele doua incinte, iar circulatia interioara in cele doua incinte sa se desfasoare in conditii de confort si siguranta.

- Perioada de referinta este de 25 ani
- Scenariul de referinta este scenariul 1

4.2. Analiza vulnerabilitatilor cauzate de factori de risc, antropici si naturali, inclusiv de schimbari climatice, ce pot afecta investitia;

SCENARIUL 1 SI SCENARIUL 2

Proiectul este adaptat normelor tehnologice si masurilor recomandate de Uniunea Europeana si legislatia nationala.

De asemenea au fost analizate si estimate riscurile de natura financiara, de administrare si management generate de proiect. Se considera ca acestea sunt reduse ca pondere. Beneficiarul obiectivului investitional, municipiul Salonta prezinta o capacitate de management si de implementare a proiectului corespunzatoare cu cerintele actuale.

Riscurile de natura financiara si politice dar si cele referitoare la forta majora au fost evaluate in cadrul estimarii costurilor investitionale. In interiorul Devizului General estimativ pentru acestea s-a prevazut o valoare procentuala de 10% din costul direct de investitie, la Capitolul 5.3. „Cheltuieli diverse si neprevazute”. In acest mod sunt asigurate conditiile normale de desfasurare a urmatoarelor faze de proiectare si mai ales de executie.

Riscurile asociate proiectului se pot clasifica astfel:

Tehnice:

- Proasta executie a lucrarii
- Lipsa unei supervizari bune a desfasurarii lucrarii
- Aparitia calamitatilor

Financiare:

- Neaprobarea finantarii
- Intarzierea platilor
- Schimbari legislative
- Evolutia generala a economiei in perioade de criza economica

Legale:

- Nerespectarea procedurilor legale de contractare a firmei pentru executia lucrarii
- Nerespectarea legislatiei in vigoare pe perioada executiei

Institutionale:

- Lipsa colaborarii institutionale
- Lipsa capacitatii unei bune gestionari a resurselor umane si materiale

Riscurile legate de realizarea proiectului care pot aparea pot fi de natura interna si externa.

- Interna – pot fi elemente tehnice legate de indeplinirea realista a obiectivelor si care se pot minimiza printr-o proiectare si planificare riguroasa a activitatilor
- Externa – nu depind de beneficiar dar pot fi contracarate printr-un sistem adecvat de management al riscului.

4.3. Situatiile utilitatilor si analiza de consum:

SCENARIUL 1 SI SCENARIUL 2

Dealungul drumului s-au interceptat urmatoarele retele de utilitati care nu necesita relocari / protejari dupa cum urmeaza: retele de apa, canalizare menajera, gaze naturale, telecomunicatii, energie electrica de joasa tensiune.

Pe amplasament se va extinde rețeaua de canalizare pluvială existentă, care se va racorda în căminele rețelei existente.

4.4. Sustenabilitatea realizării obiectivului de investiții:

SCENARIUL 1 SI SCENARIUL 2

a) impactul social și cultural, egalitatea de șanse;

Măsurile / acțiunile care sunt integrate în acest proiect în scopul de a contribui la o dezvoltare durabilă sunt următoarele:

- eficiența utilizării fondurilor – proiectul va avea vedere atât cheltuielile cât și beneficiile (economice, sociale și de mediu) intervenției;
- este respectat principiul utilizării raționale a resurselor;
- prin implementarea acestui proiect se va asigura constientizarea schimbărilor climatice, promovarea acțiunilor în acest domeniu;
- prevenirea generării deșeurilor;
- creșterea atitudinii pozitive în ceea ce privește protecția mediului înconjurător;
- organizarea de forumuri de cooperare;
- transferul rezultatelor de C+D în sfera socială și de afaceri;
- promovarea principiului prevenirii, în locul celui al remedierii, cu mult mai costisitor;
- asigurarea publicității aspectelor de dezvoltare durabilă;
- activități de economisire a materialelor și energiei.

b) estimări privind forța de muncă ocupată prin realizarea investiției: în faza de realizare, în faza de operare;

SCENARIUL 1 SI SCENARIUL 2

Se estimează că în perioada de execuție a investiției vor fi implicate circa 26 de persoane, aparținând antreprenorului.

În faza de operare, respectiv de funcționare a investiției, nu este cazul existenței unor persoane anume angajate pentru asigurarea exploatării și mentenanței celor 14 străzi. Primăria municipiului Salonta, prin serviciile specializate, vor urmări comportarea în timp a construcției și vor decide intervenția, conform Programului de urmărire a lucrării, constând în lucrări de întreținere și reparații ce se vor realiza cu personalul propriu sau prin externalizarea acestor servicii la lucrările de complexitate mai mare.

c) impactul asupra factorilor de mediu, inclusiv impactul asupra biodiversității și a siturilor protejate, după caz;

SCENARIUL 1 SI SCENARIUL 2

Soluțiile de proiectare au avut în vedere toate aspectele conforme cu Directiva U.E. nr. 85/337 privind protecția mediului și cu legislația românească – Legea nr.137/1995, republicată în 2000, Ordinul 125/1996 cu modificările ulterioare, Ordinul nr.44/1998 pentru aprobarea Normelor privind protecția mediului ca urmare a impactului drum-mediului înconjurător și Directiva Consiliului Europei nr.97/11/1997 care amendează Directiva Consiliului Europei nr.85/337/EEC privind protecția mediului.

Evacuarea apelor meteorice se va face prin sistemul de canalizare meteorica existent pe amplasament, ce urmeaza a fi extins. Lucrarile vor fi compatibile cu mediul inconjurator.

Se apreciaza ca indicatorii calitativi ai emisiilor in atmosfera, datorita circulatiei autovehiculelor nu vor depasi valorile admise prin legislatie. Prin reabilitarea propusa a strazilor si a celor doua incinte, aceste emisii de noxe si praf in atmosfera vor scadea, fata de nivelul actual.

Prin traseul propus si solutiile de realizare adoptate se apreciaza reducerea nivelului de zgomot si vibratii, prin realizarea unei planeitati corespunzatoare a suprafetei de rulare. Se apreciaza ca nivelul de zgomot se va incadra in valorile admise prin normele legale in vigoare.

Pe parcursul desfasurarii lucrarilor de executie, organizarea de santier se va face in localitate, pentru evitarea agresiunii echilibrului natural. Se apreciaza ca prin lucrarile de reabilitare propuse nu va fi afectata calitatea solului, dereglarea echilibrelor ecosistemelor, modificarea habitatelor, consumul de teren agricol sau cu alta destinatie productiva.

Pentru protectia mediului uman, Legea 137 / 1995 stipuleaza respectarea principiilor ecologice pentru asigurarea unui mediu sanatos pentru populatie.

Conform H.G. 155/martie 1999 pentru „Introducerea evidenței gestiunii deșeurilor și a Catalogului European al Deșeurilor, antreprenorul, ca generator de deșeuri, are obligația să țină evidența lunară a producerii, stocării provizorii, tratării și transportului, reciclării și depozitării definitive a deșeurilor. Antreprenorul va încheia un contract cu o firmă specializată care va asigura transportul și depozitarea deșeurilor la rampele amenajate.

În afara deșeurilor rezultate din procesele tehnologice aplicate pentru execuția lucrarilor, se vor acumula deșeuri specifice în bazele de utilaje și la stațiile de asfalt și betoane. De la organizările de șantier vor rezulta deșeuri menajere, cantitățile de deșeuri menajere fiind mult inferioare celor rezultate din activitatea de construcție. Apele uzate rezultate de la organizările de șantier vor fi colectate și transportate la stația de epurare a mun. Salonta.

O parte din deșeurile rezultate din lucrările de construcție pot fi refolosite. Frezura de asfalt poate fi utilizata cu succes pentru intretinerea strazilor pietruite. Betoanele demolate pot fi concasate si reutilizate ca si agregate la prepararea betonelor de ciment.

Utilizarea deșeurilor are impact pozitiv asupra mediului prin:

- micșorarea necesarului de materiale pietroase extrase din litosferă
- micșorarea producției fabricilor de materiale de construcții și, implicit, scăderea poluării cauzate de tehnologiile folosite de acestea
- micșorarea consumului de energie pentru producerea materialelor de construcție

Prin soluțiile de proiectare adoptate, s-a urmarit respectarea sănătății oamenilor și protecția mediului. Prin amenajarea propusă se va reduce gradul de poluare fonică și cu noxe care se degajă în atmosferă.

Pentru acest proiect s-a declansat procedura de obtinere a acordului de mediu. Acordul de mediu va fi eliberat de APM Bihor.

d) impactul obiectivului de investitie raportat la contextul natural si antropic in care acesta se integreaza, dupa caz.

SCENARIUL 1 SI SCENARIUL 2

Atât politica existentă a transporturilor din România cât și politica transporturilor din Uniunea Europeană sunt punctele de plecare pentru formularea strategiei intermodale pentru

România.Cadrul politicii de transport în România este actualmente constituit din următoarele documente:

- Planificarea spațiului aferent Teritoriului Național (legea nr. 363/2006).
- Programul Operațional Sectorial de Transport 2007-2013 (POST).
- Strategia pentru Transport Durabil al Ministerului Transporturilor și Infrastructurii

2008

Obiectivele Uniunii Europene care sunt relevante pentru ISR 2020 se referă la:

- Îmbunătățirea poziției globale competitive a Europei
- Promovarea unei economii cu mai multe resurse eficiente, nepoluante și care să genereze mai multe locuri de muncă
- Dezvoltarea unei economii bazate pe cunoștințe și inovații
- Mobilizarea eficiențelor nefolosite în logistică
- O mai bună utilizare a infrastructurii de transport
- Dezvoltarea coridoarelor nepoluante de logistică în Europa
- O mai bună integrare a modurilor de transport și reducerea costurilor de fricțiune care afectează transportul intermodal
- Reducerea sarcinilor administrative și diminuarea răspunderii legate de costurile legale în lanțurile de transport multimodale
- O accentuare mai mare asupra criteriilor de calitate în alegerile modale
- Nivele de competență mai ridicate, mobilitatea și atragerea profesiilor logistice

Globalizarea și extinderea UE către Orient au creat noi provocări pentru transportul european.Cresterea rapidă a transportului de mărfuri contribuie la economie, dar cauzează de asemenea congestie, zgomot, poluare și accidente. În același timp, transportul a devenit tot mai dependent de combustibilii fosili. Comunicatul de la Comisie menționează că, fără luarea unor măsuri adecvate, situația va continua să se înrăutățească și va submina în mod semnificativ competitivitatea Europei și a mediului în care trăim cu toții.

România și-a propus un Masterplan pentru dezvoltarea infrastructurii de transport, document care se va baza pe estimarea cererii de transport și pe fluxul de trafic până în 2030.

Având în vedere aceste circumstanțe, există nevoia de elaborare și dezvoltare a unui model național de transport, în vederea estimării cererii de transport prospective și a fluxului de trafic, prin intermediul modurilor de transport pe termen mediu și lung, și anume 2015, 2020 și 2030, în vederea identificării și prioritizării măsurilor privind politica transporturilor și a proiectelor de investiție în domeniul transporturilor. Prin estimarea impactului evoluției socio-economice asupra nivelului de mobilitate a călătorilor și mărfurilor, efectele măsurilor privind politica transporturilor și a proiectelor de investiție este un alt factor decisiv în elaborarea Masterplanului.

Pentru ca un sistem de transport eficient să răspundă nevoilor de mobilitate atât pentru segmentul de pasageri cât și pentru segmentul de mărfuri, există nevoia de implementare a proiectelor privind integrarea transportului și creșterea calității infrastructurii.

4.5. Analiza cererii de bunuri si servicii, care justifica dimensionarea obiectivului de investitii

S-a tratat in Capitolul 2 al Studiului de fezabilitate

4.6. Analiza financiara, inclusiv calcularea indicatorilor de performanta financiara: fluxul cumulat, valoarea actualizata neta, rata interna de rentabilitate; sustenabilitatea financiara

SCENARIUL 1 SI SCENARIUL 2

Obiectivele și scopul analizei

Scopul analizei financiare (analiza cost-beneficiu financiara) este acela de a identifica si cuantifica cheltuielile necesare pentru implementarea proiectului, dar si a cheltuielilor generate de proiect in faza operationala. Obiectul analizei financiare il reprezinta evaluarea beneficiilor si cheltuielilor produse de implementarea proiectului de investitii propus, independent de destinatia/sursa lor contabila.

Analiza financiara va evalua:

a) Profitabilitatea financiara a investitiei în proiect determinata cu indicatorii VAN (valoarea actualizata neta) si RIR (rata interna de rentabilitate). Total valoare investitie include totalul costurilor eligibile si ne-eligibile din Devizul de cheltuieli.

Indicatorii calculati in cadrul analizei financiare trebuie sa se încadreze in urmatoarele limite:

- Valoarea actualizata neta (VAN) trebuie sa fie < 0
- Rata interna de rentabilitate (RIR) trebuie sa fie $<$ rata de actualizare (4%)
- Fluxul de numerar cumulat trebuie sa fie pozitiv în fiecare an al perioadei de referinta
- Raportul cost/beneficii > 1 , unde costurile se refera la costurile de exploatare pe perioada de referinta, iar beneficiile se refera la veniturile obtinute din exploatarea investitiei.

Pentru ca un proiect sa necesite interventie financiara , VAN trebuie sa fie negativ iar RIR mai mica decat rata de actualizare.

Capacitatea beneficiarului proiectului de a gestiona implementarea investiției propuse este critică pentru succesul intervenției și, în final, pentru garantarea atingerii obiectivelor stabilite. Din această perspectivă, beneficiarul proiectului trebuie să demonstreze că intervenția propusă este sustenabilă din punct de vedere financiar și nu va pune în pericol capacitatea sa de a îndeplini toate obligațiile financiare pe parcursul perioadei de referință.

Sustenabilitatea financiară implică existența unui flux de numerar cumulat pozitiv pentru fiecare etapă a proiectului (mai simplu, suficient numerar pentru desfășurarea fără probleme a operațiunilor în fiecare etapă). Deficitele temporare pot fi acoperite eventual printr-un credit revolving (care apoi va fi luat în considerare la determinarea fluxului de numerar), având în vedere că ipotezele referitoare la acest credit revolving sunt rezonabile în relație cu piețele financiare locale.

Unitatile administrativ teritoriale si asociatiile acestora se încadreaza în categoria proiectelor negeneratoare de profit si sunt de utilitate publica.

Scenariul 1 – Structura rutiera elastica

Valoare totala estimata a investitiei este de **1.781.177,70 lei** fără TVA, la care se adaugă TVA în valoare **252.212,86 lei**, pentru un total de **2.033.390,55** inclusiv TVA.

Cheltuieli identificate:

- Costurile estimative de operare pe durata normata de viata/de amortizare a investitiei publice, pe kilometru de strada:

Activitati de intretinere	Anul 1	Anul 2	Anul 3	Anul 4	Anul 5	Anul 6	Anul 7	Total 1-7
INTRETINEREA CURENTA	17.300	36.850	24.100	36.850	19.900	41.050	18.800	194.850
1 Lucrari diverse intretinere curenta	3.600	3.600	3.600	3.600	3.600	3.600	3.600	25.200
2 Plombari	0	7.500	0	7.500	0	7.500	0	22.500
3 Badijonare suprafete poroase	0	0	2.200	0	2.200	0	0	4.400
4 Refacerea marcajelor rutiere	0	4.200	0	4.200	0	4.200	0	12.600
5 Asternere nisip pe suprafete cu exces de bitum	0	1.350	0	1.350	0	1.350	0	4.050
6 Curatarea platformei de noroiul adus de vehicule	1.100	1.100	1.100	1.100	1.100	1.100	1.100	7.700
7 Refacerea incadrarilor cu borduri degradate	0	3.200	0	3.200	0	3.200	0	9.600
8 Curatarea gurilor de scurgere	0	2.600	0	2.600	0	2.600	0	7.800
9 Decolmatarea canalizarii pluviale	0	0	4.200	0	0	4.200	0	8.400
10 Indreptare si spalare indicatoare de circulatie	0	400	400	400	400	400	1.500	3.500
11 Cosirea zonelor verzi, taieri de corectie la arbori	2.100	1.800	2.100	1.800	2.100	1.800	2.100	13.800
12 Inlocuirea indicatoarelor rutiere disparute	0	600	0	600	0	600	0	1.800
13 Intretinerea curenta pe timp de iarna	10.500	10.500	10.500	10.500	10.500	10.500	10.500	73.500
INTRETINEREA PERIODICA	0	0	0	53.000	0	0	493.230	546.230
1 Covoare asfaltice	0	0	0	0	0	0	451.230	451.230
2 Completarea lucrarilor de siguranta rutiera	0	0	0	14.500	0	0	14.500	29.000
3 Tratarea burdusirilor si a tasarilor locale	0	0	0	22.000	0	0	11.000	33.000
4 Reparatii la imbracamintile trotuarelor	0	0	0	16.500	0	0	16.500	33.000
TOTAL AN	17.300	36.850	24.100	89.850	19.900	41.050	512.030	741.080

TOTAL CHELTUIELI 7 ANI = 741.080 lei, pentru lungimea de 318 m = 235.663 lei/investitie
= 15.710 lei/an

Total cheltuieli pe categorii		
Materiale intretinere	ron	2,258
General Administrative	ron	200
Cheltuieli cu tertii	ron	13.452
Energie electrica	ron	0
		0
Personal	ron	0
Total cheltuieli	ron	15.710

Venituri directe identificate:

Veniturile directe identificate reprezinta veniturile generate de economiile realizate in urma diminuarii cheltuielilor cu privire la intretinerea periodica a strazilor existente actual (nemodernizate).

Astfel intretinerea periodica a strazilor existente actual (nemodernizate) sunt in valoare de:

$C_{im}=91.000 \text{ lei/km/2 ani} = 45.500 \text{ lei/km/1 an}$ – cheltuieli inainte de modernizare

$C_{dm}= 105869 \text{ lei/km/7 ani} = 20.530,49 \text{ lei/km/ an}$ –cheltuieli dupa modernizare.

Rezulta: venituri din economii:

$V= C_{im} - C_{dm}= 45.500 \text{ lei/km/1 an} - 20.530,49 \text{ lei/km/1 an} = 24.969,51 \text{ lei/km/1 an}$

In analiza financiara (prezentata detaliat in anexe) sunt detaliate sursele de venit si cheltuieli prezentate mai sus, previzionate pe o perioada de 25 ani.

Perioada de referință

Perioada de referință reprezintă numărul maxim de ani pentru care se furnizează previziuni. Previziunile referitoare la viitorul proiectului trebuie să fie făcute pentru o perioadă apropiată de durata vieții economice a acestuia și destul de îndelungată pentru a cuprinde impactul pe termen mediu și lung.

Perioada de referinta – orizontul de timp - este de 25 ani.

Rata financiară de actualizare este utilizată pentru calcularea valorii actualizate a fluxului de numerar obținut în analiză, în fiecare an, pentru a lua în calcul valoarea în timp a banilor. Aceasta urmărește să reflecte costul de oportunitate al capitalului, care poate fi considerat ca venitul ce s-ar fi obținut din cea mai bună alternativă pentru proiect. Când rata de actualizare este exprimată în *termeni reali*, analiza va fi realizată în *prețuri constante*

Rata de actualizare este de 4%.

Nu s-a luat in considerare inflatia, analiza financiara fiind in preturi constante.

In urma calculelor, au rezultat urmatoarele valori ale principalilor indicatori finaciari:

Cash flow investitie	ron	-1.568.549
IRR investitie	%	-22.81%
NPV investitie	ron	-1.665.854
B/C		0.33

Profitabilitatea financiara a investitiei în proiect este determinata cu indicatorii VAN (valoarea actualizata neta) si RIR (rata interna de rentabilitate).

Total valoare investitie include totalul costurilor eligibile si ne-eligibile din devizul de cheltuieli. VAN fiind negativa iar RIR mai mica decat rata de actualizare, demonstreaza faptul ca proiectul necesita interventie financiara nerambursabila

Sustenabilitatea financiară

Capacitatea beneficiarului proiectului de a gestiona implementarea investiției propuse este critică pentru succesul intervenției și, în final, pentru garantarea atingerii obiectivelor stabilite. Din această perspectivă, beneficiarul proiectului trebuie să demonstreze că intervenția propusă este sustenabilă din punct de vedere financiar și nu va pune în pericol capacitatea sa de a îndeplini toate obligațiile financiare pe parcursul perioadei de referință.

Sustenabilitatea financiară implică existența unui flux de numerar cumulat pozitiv pentru fiecare an al proiectului (mai simplu, suficient numerar pentru desfășurarea fără probleme a operațiunilor în fiecare an). Deficitele temporare pot fi acoperite eventual printr-un credit revolving (care apoi va fi luat în considerare la determinarea fluxului de numerar), având în vedere că ipotezele referitoare la acest credit revolving sunt rezonabile în relație cu piețele financiare locale.

CASH – FLOW: se observa o variație pozitivă a fluxului cumulat net pe toată perioada de analiză, excepând anul 1, anul realizării investiției în care nu se înregistrează venituri.

CASH_FLOW cumulat pozitiv pentru toți anii luați în considerare, demonstrează că investiția este sustenabilă din punct de vedere financiar.

	100%	AN1	AN2	AN3	AN4	AN5	AN6	AN7	AN8	AN9	AN10	AN11	AN12	AN13	AN14	AN15	AN16	AN17	AN18	AN19	AN20	AN21	AN22	AN23	AN24	AN25				
Contul de investitii																														
1.1. Contributii noi																														
1.2. Alte cheltuieli anterioare cont in																														
1.3. Incurajare	8.104.888																													
1.4. Funciune	6.194.889	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
1.5. Costurile investitiei	6.222.288																													
1.6. Cheltuieli																														
1.7. Costurile de achiziitie																														
1.8. Costurile de instalare																														
1.9. Costurile de transport																														
1.10. Costurile de servicii																														
1.11. Costurile de servicii suport																														
1.12. Costurile de servicii de consultanta																														
1.13. Costurile de servicii de lucru pe teren																														
1.14. Alte cheltuieli legate de investitii																														
1.15. Impozite achitate asupra																														
1.16. Valoarea reziduala																														
1.7. Costurile totale ale investitiei	6.222.288	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
Venturi si cheltuieli operationale																														
2.1. Venituri	2.258	2.258	2.258	2.258	2.258	2.258	2.258	2.258	2.258	2.258	2.258	2.258	2.258	2.258	2.258	2.258	2.258	2.258	2.258	2.258	2.258	2.258	2.258	2.258	2.258	2.258	2.258	2.258		
2.2. Costuri	1.200	1.200	1.200	1.200	1.200	1.200	1.200	1.200	1.200	1.200	1.200	1.200	1.200	1.200	1.200	1.200	1.200	1.200	1.200	1.200	1.200	1.200	1.200	1.200	1.200	1.200	1.200	1.200		
2.3. Profit	1.058	1.058	1.058	1.058	1.058	1.058	1.058	1.058	1.058	1.058	1.058	1.058	1.058	1.058	1.058	1.058	1.058	1.058	1.058	1.058	1.058	1.058	1.058	1.058	1.058	1.058	1.058	1.058	1.058	
2.4. Alte cheltuieli operationale	102.411	102.411	102.411	102.411	102.411	102.411	102.411	102.411	102.411	102.411	102.411	102.411	102.411	102.411	102.411	102.411	102.411	102.411	102.411	102.411	102.411	102.411	102.411	102.411	102.411	102.411	102.411	102.411	102.411	
2.5. Costuri de servicii	105.849	105.849	105.849	105.849	105.849	105.849	105.849	105.849	105.849	105.849	105.849	105.849	105.849	105.849	105.849	105.849	105.849	105.849	105.849	105.849	105.849	105.849	105.849	105.849	105.849	105.849	105.849	105.849	105.849	
2.6. Costuri din taxe	128.759	128.759	128.759	128.759	128.759	128.759	128.759	128.759	128.759	128.759	128.759	128.759	128.759	128.759	128.759	128.759	128.759	128.759	128.759	128.759	128.759	128.759	128.759	128.759	128.759	128.759	128.759	128.759	128.759	
2.7. Costuri de servicii suport	128.759	128.759	128.759	128.759	128.759	128.759	128.759	128.759	128.759	128.759	128.759	128.759	128.759	128.759	128.759	128.759	128.759	128.759	128.759	128.759	128.759	128.759	128.759	128.759	128.759	128.759	128.759	128.759	128.759	
2.8. Costuri de servicii de consultanta	128.759	128.759	128.759	128.759	128.759	128.759	128.759	128.759	128.759	128.759	128.759	128.759	128.759	128.759	128.759	128.759	128.759	128.759	128.759	128.759	128.759	128.759	128.759	128.759	128.759	128.759	128.759	128.759	128.759	
2.9. Alte cheltuieli operationale	22.890	22.890	22.890	22.890	22.890	22.890	22.890	22.890	22.890	22.890	22.890	22.890	22.890	22.890	22.890	22.890	22.890	22.890	22.890	22.890	22.890	22.890	22.890	22.890	22.890	22.890	22.890	22.890	22.890	
2.9. Total cheltuieli operationale	102.411	102.411	102.411	102.411	102.411	102.411	102.411	102.411	102.411	102.411	102.411	102.411	102.411	102.411	102.411	102.411	102.411	102.411	102.411	102.411	102.411	102.411	102.411	102.411	102.411	102.411	102.411	102.411	102.411	
3.0. Proveniente pentru capitalul																														
3.1. Profit																														
3.2. Venituri din vanzari																														
3.3. Venituri din servicii																														
3.4. Venituri din activitati financiare																														
3.5. Venituri din activitati de investitii																														
3.6. Venituri din activitati de servicii																														
3.7. Venituri din activitati financiare																														
3.8. Venituri din activitati financiare																														
3.9. Alte venituri																														
3.10. Total venuri financiare	5.222.288	5.222.288	5.222.288	5.222.288	5.222.288	5.222.288	5.222.288	5.222.288	5.222.288	5.222.288	5.222.288	5.222.288	5.222.288	5.222.288	5.222.288	5.222.288	5.222.288	5.222.288	5.222.288	5.222.288	5.222.288	5.222.288	5.222.288	5.222.288	5.222.288	5.222.288	5.222.288	5.222.288	5.222.288	
Sustenabilitate																														
4.1. Total investitii	6.222.288	6.222.288	6.222.288	6.222.288	6.222.288	6.222.288	6.222.288	6.222.288	6.222.288	6.222.288	6.222.288	6.222.288	6.222.288	6.222.288	6.222.288	6.222.288	6.222.288	6.222.288	6.222.288	6.222.288	6.222.288	6.222.288	6.222.288	6.222.288	6.222.288	6.222.288	6.222.288	6.222.288	6.222.288	
4.2. Total cash flow	4.222.288	4.222.288	4.222.288	4.222.288	4.222.288	4.222.288	4.222.288	4.222.288	4.222.288	4.222.288	4.222.288	4.222.288	4.222.288	4.222.288	4.222.288	4.222.288	4.222.288	4.222.288	4.222.288	4.222.288	4.222.288	4.222.288	4.222.288	4.222.288	4.222.288	4.222.288	4.222.288	4.222.288	4.222.288	
4.3. Cash flow cumulat	6.245.176	6.248.049	6.249.759	6.313.850	6.334.740	6.359.431	6.382.531	6.405.417	6.428.302	6.451.183	6.474.063	6.496.944	6.519.824	6.542.704	6.565.584	6.588.464	6.611.344	6.634.224	6.657.104	6.680.000	6.702.880	6.725.760	6.748.640	6.771.520	6.794.400	6.817.280	6.840.160	6.863.040	6.885.920	

Scenariul 2 – Structura rutiera semirigida

Valoare totala estimata a investitiei este de **1.901.273,18 lei** fără TVA, la care se adaugă TVA în valoare **361.241,90lei**, pentru un total de **2.262.515,08lei**, inclusiv TVA.

- Costurile estimative de operare pe durata normata de viata/de amortizare a investitiei publice

	Activitati de intretinere	Anul 1	Anul 2	Anul 3	Anul 4	Anul 5	Anul 6	Anul 7	Total 1-7
	INTRETINEREA CURENTA	17.300	29.350	24.100	36.850	19.900	33.550	18.800	179.850
1	Lucrari diverse intretinere curenta	3.600	3.600	3.600	3.600	3.600	3.600	3.600	25.200
2	Plombari	0	0	0	7.500	0	0	0	7.500
3	Badijonare suprafete poroase	0	0	2.200	0	2.200	0	0	4.400
4	Refacerea marcajelor rutiere	0	4.200	0	4.200	0	4.200	0	12.600
5	Asternerea nisipului pe supraf. cu exces de bitum	0	1.350	0	1.350	0	1.350	0	4.050
6	Curatarea platformei de noroiul adus de vehicule	1.100	1.100	1.100	1.100	1.100	1.100	1.100	7.700
7	Refacerea incadrarilor cu borduri degradate	0	3.200	0	3.200	0	3.200	0	9.600
8	Curatarea gurilor de scurgere	0	2.600	0	2.600	0	2.600	0	7.800
9	Decolmatarea canalizarii pluviale	0	0	4.200	0	0	4.200	0	8.400
10	Indreptarea si spalarea indicatoarelor de circulatie	0	400	400	400	400	400	1.500	3.500
11	Cosirea zonelor verzi, taieri de corectie la arbori	2.100	1.800	2.100	1.800	2.100	1.800	2.100	13.800
12	Inlocuirea indicatoarelor rutiere disparute	0	600	0	600	0	600	0	1.800
13	Intretinerea curenta pe timp de iarna	10.500	10.500	10.500	10.500	10.500	10.500	10.500	73.500
	INTRETINEREA PERIODICA	0	0	0	31.000	0	0	482.230	513.230
1	Covoare asfaltice	0	0	0	0	0	0	451.230	451.230
2	Completarea lucrarilor de siguranta rutiera	0	0	0	14.500	0	0	14.500	29.000
3	Tratarea burdusurilor si a tasarilor locale	0	0	0	0	0	0	0	0
4	Reparatii la imbracamintile trotuarelor	0	0	0	16.500	0	0	16.500	33.000
	TOTAL AN	17.300	29.350	24.100	67.850	19.900	33.550	501.030	693.080

Profitabilitatea financiara a investitiei în proiect este determinata cu indicatorii VAN (valoarea actualizata neta) si RIR (rata interna de rentabilitate).

Total valoare investitie include totalul costurilor eligibile si ne-eligibile din devizul de cheltuieli.

Rata de actualizare este de 4.%

In urma calculelor, au rezultat urmatoarele valori ai principalilor indicatori finaciari:

Cash flow investitie	ron	-1.745.282
IRR investitie	%	-22.89%
NPV investitie	ron	-1.745.282
B/C		0.32

Compararea variantelor:

Analizand variatia indicatorilor de performanta financiara intre varianta optima, varianta 1 si varianta numarul 2 se observa o variatie a indicatorului VAN de – 77750; RIR de -0,08 %,si raportul cost - beneficiu de -0,01 %, variatie exprimata procentual:

	VARIANTA 1	VARIANTA 2
IRR	-22,81%	-22,89%
NPV	-1665854	-1745282
B/C	0,33	0,32

Diferențele între indicatorii de performanță demonstrează că varianta 1 este viabilă din punct de vedere financiar

4.7. Analiza economică, inclusiv calcularea indicatorilor de performanță economică: valoarea actualizată netă, rata internă de rentabilitate și raportul cost-beneficiu sau, după caz, analiza cost-eficacitate.

Analiza economică pune în evidență eficiența și utilitatea proiectului pentru societate în ansamblu și relevă contribuția sa la dezvoltarea economico-socială. Realizarea unei astfel de analize este importantă în cazul investițiilor realizate în sectorul public sau în sectoare strategice ale economiei naționale. Criteriul sintetic de apreciere este rentabilitatea națională a proiectului, calculată pe baza valorii nete actuale și a ratei de rentabilitate internă. În acest sens, pe lângă efectele cantitative pe care le generează proiectul (profit, sporirea veniturilor administrației publice, etc.), se au în vedere și aspectele economico -sociale: acoperirea unor nevoi pentru sectoarele deficitare ale economiei, absorbția de forță de muncă aflată în somaj etc.

În calculul veniturilor și cheltuielilor anuale în cazul analizei economice sunt incluse și cele "secundare", ce nu au legătură directă cu proiectul de investiții, dar sunt generate de acesta (ex.: forța de muncă ocupată prin realizarea proiectului, intensificarea activității comerciale sau industriale dintr-o anumită zonă, etc.). În evaluarea economică nu se includ în cheltuieli dobânzile plătite pentru credite primite, impozite pe venit, taxe vamale etc., întrucât la nivelul economiei naționale acestea apar ca plăți de transfer de la o unitate economică spre alte unități financiare, bancare sau la bugetul statului, excepție făcând cazul creditelor externe la care dobânzile expatriate se iau în calcul.

Analiza economică este neutră, atât față de distribuția venitului, cât și de proveniența capitalului. Deși analiza va determina volumul venitului generat peste cheltuielile efectuate, ea nu specifică cine primește în realitate acest venit.

Beneficiile socio - economice ce vor fi înregistrate ca urmare a implementării proiectului sunt:

- Venituri indirecte provenite din înființarea de noi activități economice și dezvoltarea activităților existente (efecte de antrenare ale investiției)
- Crearea de noi locuri de muncă permanente și reducerea somajului
- Reducerea numărului de accidente
- Reducerea numărului de îmbolnăviri
- Economii din scăderea costului de exploatare (reducere consum carburanți per auto/an, reducere costuri exploatare autovehicule)
- Economii din scăderea timpului de parcurs

Beneficiile proiectului pot avea forma beneficiilor pentru societate care nu sunt considerate în mod corespunzător în analiza financiară, chiar dacă sunt un rezultat așteptat al proiectului, deoarece nu sunt integral cuprinse în prețurile financiare datorită lipsei unei valori de piață (și/sau datorită distorsionărilor piețelor).

Costurile financiare ale investiției au fost ajustate în ceea ce privește componentele fiscale.

Factorul de conversie pentru consumul de benzina, lubrefianți a fost calculat în cunștina de 0,44. (date respectate conform ghidului analizei cost beneficiu pentru Fonduri Structurale).

Analiza economica pune în evidența eficiența și utilitatea proiectului pentru societate în ansamblu și releva contribuția sa la dezvoltarea economico-socială. Realizarea unei astfel de analize este importantă în cazul investițiilor realizate în sectorul public sau în sectoare strategice ale economiei naționale. Criteriul sintetic de apreciere este rentabilitatea națională a proiectului, calculată pe baza valorii nete actuale și a ratei de rentabilitate internă. În acest sens, pe lângă efectele cantitative pe care le generează proiectul (profit, sporirea veniturilor administrației publice, etc.), se au în vedere și aspectele economico-sociale: acoperirea unor nevoi pentru sectoarele deficitare ale economiei, absența de forță de muncă aflată în somaj etc.

În calculul veniturilor și cheltuielilor anuale în cazul analizei economice sunt incluse și cele "secundare", ce nu au legătură directă cu proiectul de investiții, dar sunt generate de acesta (ex.: forță de muncă ocupată prin realizarea proiectului, intensificarea activității comerciale sau industriale dintr-o anumită zonă, etc.). În evaluarea economică nu se includ în cheltuieli dobânzile plătite pentru credite primite, impozite pe venit, taxe vamale etc., întrucât la nivelul economiei naționale acestea apar ca plăți de transfer de la o unitate economică spre alte unități financiare, bancare sau la bugetul statului, excepție făcând cazul creditelor externe la care dobânzile expatriate se iau în calcul.

Analiza economică este neutră, atât față de distribuția venitului, cât și de proveniența capitalului. Deși analiza va determina volumul venitului generat peste cheltuielile efectuate, ea nu specifică cine primește în realitate acest venit.

Beneficiile proiectului au fost împartite în două componente:

- beneficii de la utilizatorii care utilizează strazile
- beneficii de la utilizatorii noi care vor utiliza strazile

Utilizatorii noi apar odată cu dezvoltarea economică a zonei, iar beneficiile socio-economice sunt: valoarea timpului economisit, valoarea benzinei, lubrefianților, anvelopelor și alte costuri adiționale aferente transportului, economisite de către viitorii utilizatori și cei actuali, precum și siguranța și confortul traficului, date și de o reducere semnificativă a impactului asupra mediului prezentată mai sus în analiza financiară.

Modernizarea strazilor din orașul Jibou va avea un impact pozitiv asupra:

- **persoanelor fizice deținătoare de vehicule**
- se reduc timpurile de circulație ca urmare a creșterii vitezei de rulare
- economie de carburanți și micșorarea uzurii mașinilor
- se reduc costurile de reparare a vehiculelor prin condiții optime de transport (fluență)
- scăderea numărului de accidente rutiere
- **firmelor de transport (marfă/călători)**

- crește cifra de afaceri și rata profitului
- se reduc timpii de circulație ca urmare a creșterii vitezei de rulare
- crește volumul și siguranța călătorilor și a mărfurilor transportate
- **agenți economici din zonă**
- se reduc timpii de circulație ca urmare a creșterii vitezei de rulare
- crește numărul unităților de procesare a produselor agro-alimentare în Zonă - crește cifra de afaceri și rata profitului
- se creează **noi locuri de muncă.**

Calcularea valorii timpului economisit

Valoarea timpului a fost calculata pentru pasageri in functie de ratiunea calatoriei (naveta).

Valoarea utilizata este de 12 lei pentru pasagerii care folosesc drumul din ratiunea de a ajunge la locul de munca.

Astfel daca se foloseste noile strazi modernizate se economiseste timpul care il foloseau pentru a ajunge la locul de munca cu viteza de 20 km/h, fata de viteza de 50 km/h datorita infrastructurii care exista, timpul nelucrativ reducanduse aproape la minim.

Am calculat timpul nelucrativ in proportie de 14 % din timpul lucrativ.

$8 \text{ ore} \times 14 \% = 1,12 \text{ ore nelucrate} \times 12 \text{ ron / ora} = 13,44 \text{ ron / ora}$

Am calculat o medie de 135 de autovehicole cu o medie de 2 pasageri in autovehicol.

1. In perioada agricola (martie - octombrie) - 8 luni, zile lucratoare 160

$- 13,44 \text{ ron / ora} \times 2 \text{ persoane} \times 135 \text{ autovehicole} = 3.628,8 \times 160 \text{ zile} = 580.608 \text{ ron /luni} \times 0,56 \text{ factor de conversie} = 325.140,48$

Total valoare timp economisit: 325140,48 ron / an

Decongestionarea traficului rutier

Promovarea unui transport durabil este un element cheie al politicii comune a transporturilor. În acest scop, efectele negative ale transportului trebuie reduse, în special **congestionarea, care**

împiedică mobilitatea, poluarea, care are efecte nocive asupra sănătății și mediului precum și contribuția acesteia la schimbările climatice. În plus, cerințele în materie de protecția mediului trebuie integrate în definirea și punerea în aplicare a altor politici comunitare, inclusiv politica comună în domeniul transporturilor.

Congestionările rutiere se datorează calității și capacității infrastructurii de transport existente, volumului de trafic la care participă atât autoturisme cât și vehicule de transport de persoane și vehicule de transport de marfă; este necesar, prin urmare, ca statele membre să investească în infrastructura de transport pentru a minimiza costurile externe datorate acestuia.

Prioritățile legate de protecția mediului, obiectivele de coeziune economică și socială și obiectivele legate de competitivitatea UE în domeniul comercial ar trebui să fie reconciliate într-un mod echilibrat în contextul Strategiei de la Lisabona pentru creștere economică și ocuparea forței de muncă.

Pe drumurile afectate de congestione, un stat membru poate opta pentru includerea totală sau parțială a costurilor congestiei în taxa bazată pe costurile externe, sub rezerva ca statul membru în cauză să demonstreze că acel cost datorat congestiei impus de un vehicul asupra celorlalți utilizatori depășește costul de dezvoltare a

infrastructurii deja perceput pentru acest vehicul. Într-un asemenea caz, autoritatea independentă calculează costul taxabil al congestionării în raport cu diferite perioade aplicând formula următoare sau utilizând valorile unitare din tabelul nr. 3 dacă acestea din urmă sunt inferioare.

$$CCV = MEC(Q_0) - IDC$$

$$MEC(Q) = \frac{VOT \times Q}{v(Q)^2} \times \frac{(v(Q) - v(Q - \Delta Q))}{\Delta Q}$$

unde:

- CCV înseamnă costul taxabil al congestionării (euro/vehicul-kilometru)
- IDC înseamnă costul de dezvoltare a infrastructurii deja taxat (euro/vehicul/kilometru)
- Q_0 înseamnă traficul orar optim (vehicul/oră)
- MEC(Q) costul extern marginal al congestionării (euro/vehicul/kilometru)
- VOT înseamnă valoarea timpului (euro/oră-vehicul)
- Q înseamnă traficul mediu orar (vehicul)
- ΔQ înseamnă o variație minoră a traficului orar
- $v(Q)$ înseamnă viteza medie a traficului (kilometru/oră).

Pentru calcularea traficului zilnic mediu se aplică un factor de echivalență mai mic sau egal cu 3 între vehiculele grele de marfă și vehiculele de pasageri.

Traficul orar optim este calculat prin aplicarea unor criterii repetate ale costurilor până la atingerea unui echilibru între traficul orar și costul extern marginal al congestionării. De asemenea, raportul dintre costul taxabil al ambuteiajelor și costul extern marginal al ambuteiajelor este de 0,5.

Funcția de calculare a vitezei debitului este bazată pe curbe ingineresti standard.

Valoarea timpului este bazată pe studiile cele mai recente cu privire la disponibilitatea de a plăti.

Tabelul nr. 3: Costurile taxabile ale congestionării cauzate de vehicule

Euro cent/vehicul.kilometre	Time period A	Time period B	Time period C
Suburban roads	0	20	65
Other interurban roads	0	2	7

Valori exprimate în eurocenti, 2000

Sursa: Estimări cuprinse în „Handbook on the estimation of external cost in the transport sector” (Manual privind estimarea costurilor externe în sectorul transporturilor), tabelul 7.

Perioada de timp A nu este una de vârf, cu un flux stabil al traficului.

Perioada de timp B este una de vârf sau aproape de acest nivel, cu un flux instabil al traficului.

Perioada de timp C este una de vârf maxim, cu un flux blocat sau sub presiune.

Toti parametrii, datele si alte informații necesare pentru a înțelege modul de calcul al costului taxabil al congestionării sunt publice.”

Modificari ale surplusului consumatorilor

Surplusul consumatorului este definit ca diferența dintre suma maximă pe care consumatorul ar fi dispus să o plătească pentru o unitate dintr-un bun și suma pe care el o plătește efectiv. Surplusul consumatorului se măsoară în termeni monetari.

Pentru măsurarea surplusului consumatorului se au în vedere următoarele principii:

- pentru orice cantitate dată, prețul determinat de curba cererii reflectă disponibilitatea de plată (suma maximă pe care un consumator ar fi dispus să o plătească pentru un bun) a consumatorului marginal. Deoarece curba cererii reflectă disponibilitatea de plată a consumatorilor, curba cererii se poate utiliza pentru a măsura surplusul consumatorului.
- pentru consumator, câștigul în urma schimbului apare sub forma surplusului consumatorului, reprezentat grafic de suprafața dintre curba cererii și prețul pieței.

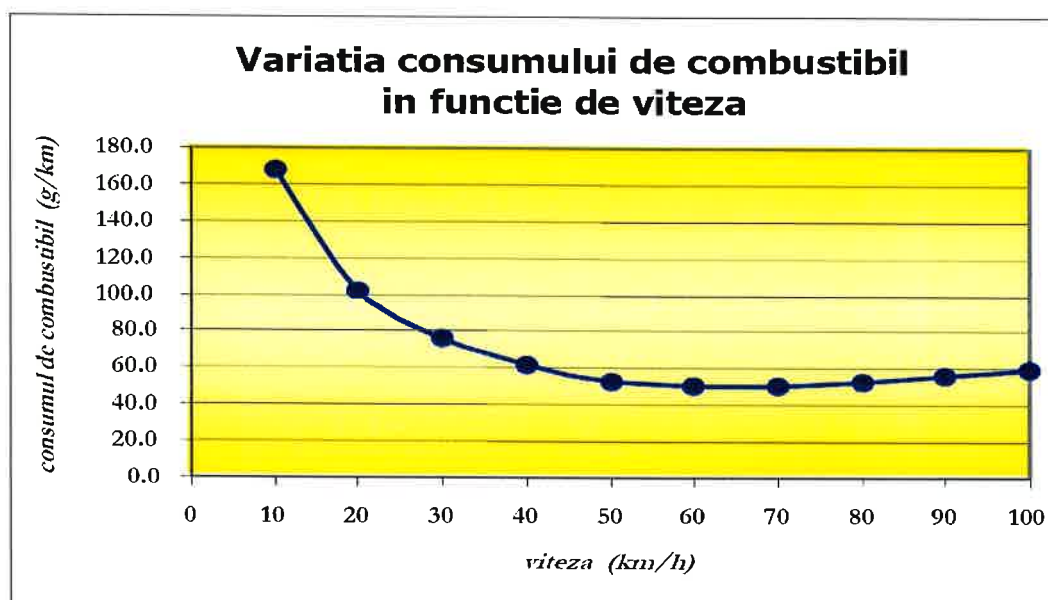
Pe măsură ce prețul scade, surplusul consumatorului crește deoarece:

- surplusul consumatorilor care cumpărau deja bunul respectiv va crește, fiindcă aceștia plătesc mai puțin comparativ cu situația inițială.
- reducerea prețului determină, în același timp, și intrarea pe piață a altor consumatori, care vor obține un surplus al consumatorului pentru unitățile suplimentare achiziționate.

Calculul valorii benzinei, lubrefiantilor si alte cheltuieli incluse:

În graficul de mai jos se observa ca la o viteză de 20 km/h, consumul de combustibil este de 112g/km, iar la o viteză de 50 km/h, consumul scade la 50 g/km

Rezulta o economie de 62 g/km pentru fiecare autovehicol.



Densitatea combustibilului este in medie (benzina si motorina) 0.782, ceea ce inseamna o economie de carburant de $0,05 \text{ l/km} \times 0,930 \times 0.44 \text{ factor conversie} = 0,0105 \text{ ron economie carburant}$ pentru lungimea de 5,15665 km/autovehicol.

Beneficiile economice monetare sunt generate de

- Crearea a 15 locuri de munca temporare pe perioada constructiei
- Asfaltarea strazilor va crea posibilitatea dezvoltării unor noi activități productive în zonă, care pot determina **sporirea contribuției la bugetul local (se estimează o creștere între 20%-25%)**, ceea ce va conduce:
- la un impact economic și social mai bun asupra contribuabililor și a serviciilor publice de care pot beneficia (asistență socială, iluminat, apă).
- va contribui la menținerea și dezvoltarea activităților de învățământ, sănătate, cultură,
- va contribui la dezvoltarea economică locală prin asigurarea unor finanțări corespunzătoare sau prin oferirea unor garanții solide pentru împrumuturi de la bănci interesate în dezvoltarea unor activități economice în zonă.

Analiza beneficiilor socio-economice obtinute din investitiile in infrastructura arata ca acestea sunt greu de identificat si cuantificat. Analiza reflecta contributia proiectului la bunastarea economica si sociala a localitatilor implicate precum si a persoanelor din afara acestora care beneficiaza direct de realizarea proiectului.

Trebuie tinut cont de veniturile indirecte si de efectele de antrenare economica aduse de implementarea proiectului. Aceste venituri rezulta din profitul societatilor nou infiintate si impozitele aferente, din salarii ca urmare a crearii unor locuri noi de munca si din economiile aduse fondurilor de somaj, din constructia de noi cladiri in zona de implementare a proiectului si din impozitele aferente, etc.

Analiza economica intocmita pe baza SF arata ca realizarea proiectului este oportuna si benefica si se poate realiza prin fonduri , deoarece comunitatea locala nu dispune de resurse suficiente pentru realizarea unei astfel de investitii de utilitate publica.

Beneficiile economice extra-monetare sunt generate de:

Factori extra-monetari: Factorii extra-monetari se referă la implicațiile sociale, ambientale și asupra mediului de afaceri.

Dintre aceștia sunt de luat în considerare:

- Reducerea substanțială a poluării aerului, solului și implicit a apelor subterane;
- Reducerea cheltuielilor sociale și de sănătate datorate îmbolnăvirilor din cauza poluarilor.
- Valoarea timpului: economiile de timp reprezinta adesea cea mai semnificativa parte a beneficiilor proiectelor de transport. Valorile timpului de calatorie nelucrator (incluzand naveta) variaza, in cele mai multe tari, de la 10 la 42% din valoarea timpului de lucru. Timpul de calatorie nelucrator acopera o mare proportie din beneficiile investitiilor de transport.

Refacerea strazilor va aduce avantaje atat din punct de vedere al protectiei mediului, cat si economice. Aceste avantaje se vor concretiza in:

- Reducerea emisiilor de poluanti in atmosfera si a nivelului de zgomot;

- Confort si viteza de circulatie sportite fata de regimul de exploatare actuala;
- Cresterea sigurantei circulatiei;

Avantaje economice prin reducerea consumului de carburanti, acest consum fiind optim la o viteza de circulatie de maximum 50 km/h in cadrul localitatilor si maximum 90 km/h in afara acestora. Strada modernizata va asigura conditii optime de rulare cu viteza constanta, astfel incat se evita franarile si accelerarile repetate si implicit un consum de carburant si emisii de noxe mai mari.

Efecte colaterale ale investițiilor din infrastructura locală asupra altor sectoare economice

- Efortul investițional prognozat de 1.665.854 lei pentru scenariul 1, respectiv de 1.745.282 lei pentru scenariul 2 nu trebuie să fie considerat numai ca un consum de resurse financiare, ci trebuie judecat ca un proces complex în cadrul căruia se produc bunuri materiale cu o perioadă lungă de utilizare, se realizează condiții de viață la standarde europene pentru populația orasului și se îndeplinesc politicile de mediu și de dezvoltare durabilă pentru care România s-a angajat în perspectiva integrării în Uniunea Europeană.
- Pregătirea și realizarea lucrărilor de investiții pentru reabilitarea strazilor din municipiul Salonta va avea o serie de efecte pozitive asupra altor sectoare economice, precum și asupra ocupării forței de muncă. O evaluare sumară a acestora permite evidențierea următoarelor consecințe în plan economic și social:
 - realizarea lucrărilor de construcții-montaj prevăzute în proiectul de investiții va permite crearea de noi locuri de muncă;
 - stimularea industriei românești producătoare de utilaje, mașini și echipamente specifice sectorului;
 - din fondul investițional de 1.665.854 lei pentru scenariul 1, respectiv de 1.745.282 lei pentru scenariul 2 se consumă cu materiale, manoperă și echipamente cca 95%, ceea ce înseamnă și un aport proporțional la bugetul statului sub formă de taxe, impozite și TVA;
 - prin intermediul investițiilor directe, a împrumuturilor rambursabile și a granturilor va intra în țară monedă convertibilă de peste 1.000.000 €;
 - se pot dezvolta oportunități pentru companii străine producătoare de echipamente specifice care să realizeze capacități de producție în România.

Ratele au fost calculate pentru 4% rată de actualizare și pentru de 25 ani de operare.

Calculul au detminat urmatoarele valori ai principalilor indicatori economici:

SCENARIUL 1

Factorul de corectie a costurilor investitiei		67.55%
Factorul de corectie a cheltuielilor operationale		81.00%
Cash flow investitie	ron	1.665.854
EIRR investitie	%	5.89%
ENPV investitie	ron	582,608

SCENARIUL 2

Factorul de corectie a costurilor investitiei		67.55%
Factorul de corectie a cheltuielilor operationale		81.00%
Cash flow investitie	ron	1.781.177
EIRR investitie	%	5.70%
ENPV investitie	ron	530,092
Cash flow cu grant	ron	1.458.363

4.8. Analiza de senzitivitate

Analiza de senzitivitate si de risc se realizeaza asupra variantei 1, varianta aleasa ca fiind optima din punct de vedere financiar, economic si tehnic pentru realizarea investitiei
 Factorii critici: costurile investitiei si costurile aferente lucrarilor de intretinere
 Variabilele care trebuie luate in considerare in cadrul analizei riscului si senzitivitatii sunt urmatoarele:

Identificarea variabilelor critice	Exemple de variabile
Dinamica costurilor aferente costurilor de intretinere Dinamica veniturilor pentru bugetul local	Rata inflatiei, rata de crestere a salariilor reale, schimbarile de preturi la bunuri si servicii
Costul investitiei	Durata edificarii constructiei, costul orar al fortei de munca, productivitate orara, costul terenului, costul transportului, costul materialelor, etc

In cazul prezentei analize de senzitivitate, variabilele sunt:

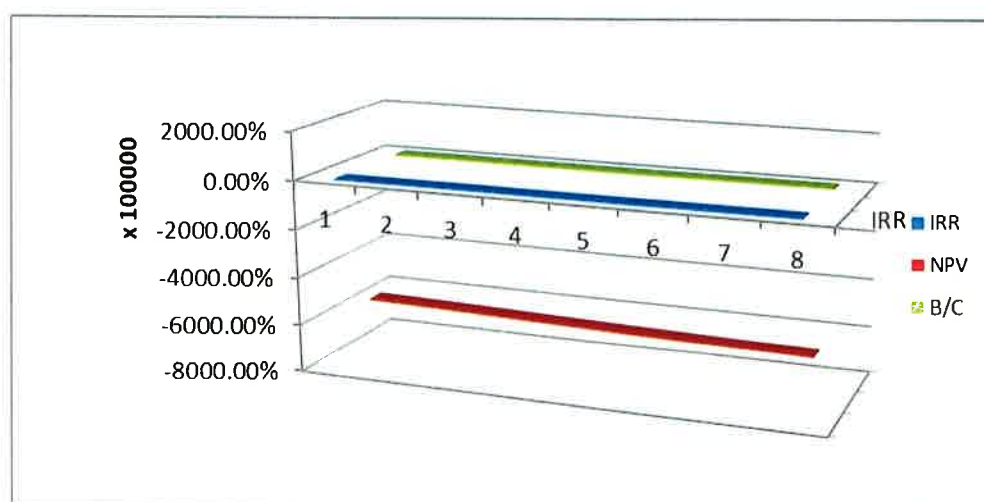
Costul investitiei / Rata inflatiei

Graficul de mai jos ilustreaza modificarile produse de variabile asupra gradului de elasticitate a indicatorilor de performanta. Implicatiile acestor deviatii sunt urmatoarele:

SCENARIUL 1

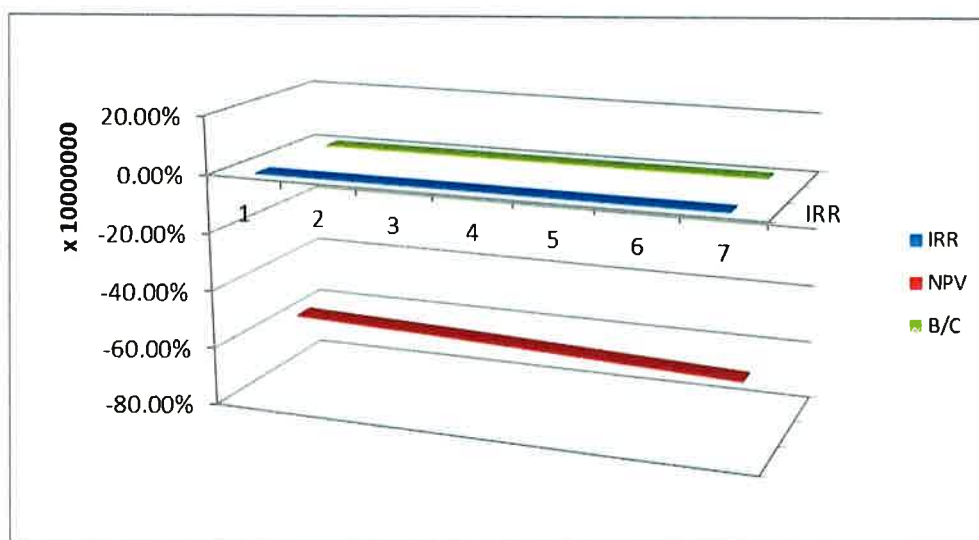
Costul investitiei

Valoarea investitiei ron	Variatia Rata Inflatiei de 1% si 7%	VNA ron	RIR %	C/B
1.665.854	1%	-5,707,212	-22.87%	0.32
	2%	-5,767,042	-22.93%	0.32
	3%	-5,826,871	-22.99%	0.32
	4%	-5,886,701	-23.05%	0.32
	5%	-5,946,531	-23.11%	0.31
	6%	-6,006,360	-23.16%	0.31
	7%	-6,066,190	-23.22%	0.31



Rata inflatiei

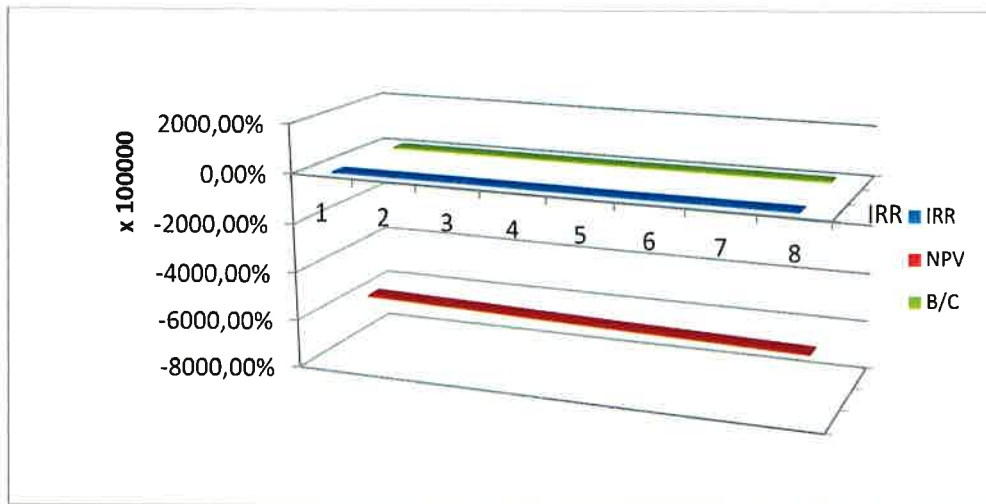
Valoarea investitiei ron	Variatia Rata Inflatiei de 1% si 7%	VNA ron	RIR %	C/B
6222287,82	0%	-5,647,382	-22.81%	0.33
	0.5%	-5,724,827	-24.81%	0.33
	1%	-5,807,679	-28.21%	0.33
	1.5%	-5,896,361		0.33
	2%	-5,991,327		0.33
	2.5%	-6,093,067		0.33
	3%	-6,202,110		0.33



SCENARIUL 2

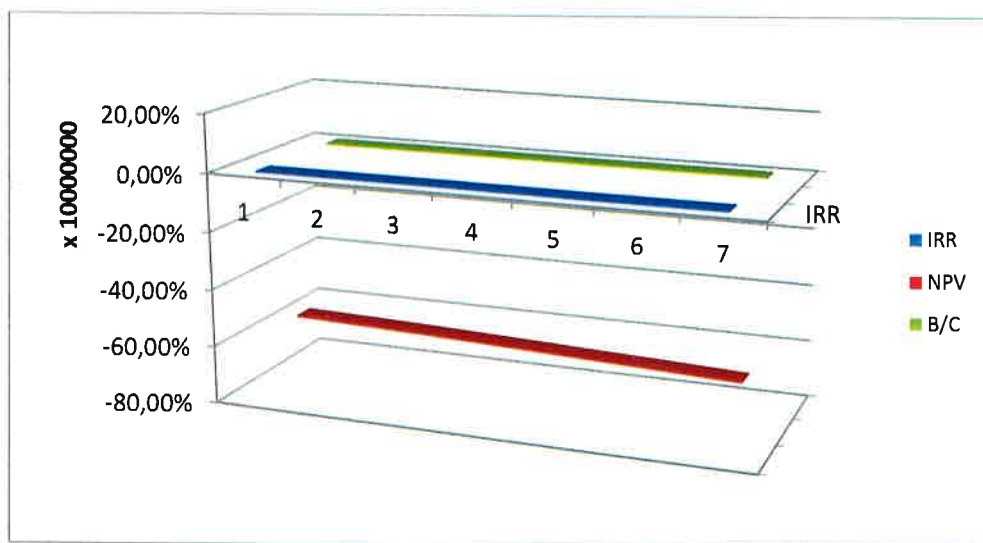
Costul investitiei

Valoarea investitiei ron	Variatia Rata Inflatiei de 1% si 7%	VNA ron	RIR %	C/B
6303147,81	1%	-5,785,740	-22.95%	0.32
	2%	-5,846,347	-23.01%	0.32
	3%	-5,906,954	-23.07%	0.31
	4%	-5,967,561	-23.13%	0.31
	5%	-6,028,168	-23.18%	0.31
	6%	-6,088,775	-23.24%	0.31
	7%	-6,149,383	-23.30%	0.30



Rata inflatiei

Valoarea investitiei ron	Variatia Rata Inflatiei de 1% si 7%	VNA ron	RIR %	C/B
6303147,81	0%	-5,725,132	-22.89%	0.32
	0.5%	-5,802,576	-24.89%	0.32
	1%	-5,885,429	-28.28%	0.32
	1.5%	-5,974,111		0.32
	2%	-6,069,077		0.32
	2.5%	-6,170,817		0.32
	3%	-6,279,860		0.32



4.9. Analiza de riscuri, masuri de prevenire / diminuare a riscurilor.

Rezultatele proiectului pot fi influence de diferiti factori de risc de la analiza carora nu putem face abstractie. La fel ca in cazul oricarui tip de investitie, proiectul de fata implica anumite riscuri. In acest sens putem deosebi:

- riscuri generale - se refera la acele riscuri care decurg din evoluja de ansamblu a mediului (natural, economic, social, cultural, tehnologic, politic etc.), la nivel mondial sau national
- riscuri specifice - care tin de echipa de proiect, de tipul investitiei, de modul cum sunt planificate activitatile in cadrul obiectivului de investitie

Analiza de risc cuprinde urmatoarele etape principale:

1. Identificarea riscurilor se va realiza in cadrul sedintelor lunare de progres de catre membrii echipei de proiect. Identificarea riscurilor trebuie sa includa riscuri care pot aparea pe parcursul intregului proiect: financiare, tehnice, organizatorice, cu privire la resursele umane implicate, precum si riscuri externe (politice, de mediu, legislative). Identificarea riscurilor trebuie actualizata la fiecare sedinta lunara.

2. Estimarea si evaluarea probabilitatii de aparitie a riscului. Riscurile identificate vor fi caracterizate in functie de probabilitatea lor de aparitie si impactul acestora asupra proiectului.

3. Gestionarea riscului si imbunatatirea conceptului proiectului, pe baza Graficului de Management al Riscului.

I.1. Identificarea riscurilor se realizeaza prin:

- > analiza planului de implementare
- > brainstorming
- > experienta specialistilor si a echipei de implementare
- > metode analitice - unde este posibil

1.2. Riscurile identificate in cadrul acestui proiect, prin metodele de identificare a riscului mai sus mentionate sunt:

- > riscuri comerciale si strategice
- > riscuri economice
- > riscuri contractuale
- > riscuri de mediu
- > riscuri politice
- > riscuri sociale
- > riscuri naturale
- > riscuri institutionale si organizationale
- > riscuri operationale si de sistem
- > riscuri determinate de factorul uman
- > riscuri tehnice

Alaturi de variabilele critice identificate prin analiza de senzitivitate și care nu necesita aplicarea unor masuri speciale pentru prevenirea unor posibile riscuri, se prezinta mai jos și o analiza calitativa a anumitor riscuri si masurile luate.

RISC	PROBABILITATE DE APARITIE	MASURI
Riscuri contractuale		
- intarzieri in organizarea procedurilor de achizitii	mediu	- Pentru a evita intarzierile in organizarea procedurilor de achizitii, graficul de realizare a acestora va fi atent monitorizat, vor fi identificati din timp posibilitii furnizori si se va incerca o comunicare cat mai transparenta cu acestia.
- potentiale modificari ale solutiei tehnice	scazut	- prevederea in contractul de proiectare a garantiei de buna executie a proiectului tehnic, garantie care va fi retinuta in cazul unei solutii tehnice necorespunzatoare - asistenta tehnica din partea proiectantului pe perioada executiei proiectului - acoperirea cheltuielilor cu noua solutie tehnica cu sumele cuprinse la cheltuielile diverse si neprevazute
- neincadrarea efectuarii lucrarilor de catre constructor in graficul de timp aprobat si in cuantumul financiar stipulat in contractul de lucrari	scazut	- prevederea in caietul de sarcini a unor cerinte care sa asigure performanta tehnica si financiara a firmei contractante (personal suficient, experienta similara) - pentru ca acest risc sa poata fi prevenit este necesar ca din etapa de elaborare a documentatiei de finantare graficul Gantt al proiectului si bugetul estimat de costuri sa fie elaborate realist si pe baza unor input-uri certe. In acest sens, introducerea rezervelor financiare si de timp este o masura preventiva.
- nerespectarea clauzelor contractuale a unor contractanti /subcontractanti	scazut	- stipularea de garantii suplimentare si penalitati in contractele incheiate cu firmele contractante
Riscuri organizatorice		
- neasumarea unor sarcini si responsabilitati in cadrul echipei de proiect	scazut	- stabilirea responsabilitatilor membrilor echipei de proiect prin realizarea unor fise de post clare si complete - numirea in echipa de proiect a unor persoane cu experienta in implementarea unor proiecte similare - motivarea personalului cuprins in echipa de proiect
Riscuri institucionale		
- intarzieri in obtinerea avizelor si autorizatiilor necesare pentru implementarea proiectului	mediu	- solicitarea in timp util a acestora
- contestatii in procedurile de achizitie publica	scazut	- prevederea in caietul de sarcini a unor criterii de evaluare obiective;
- capacitatea insuficienta de finantare	scazut	- Consiliul Local va contracta un credit bancar pentru finantarea proiectului
- cresterea accelerata a preturilor	mediu	- realizarea bugetului la preturile existente pe piata. - cheltuielile generate de cresterea preturilor vor fi suportate de catre beneficiar din bugetul local
Riscuri de mediu		
Riscuri de mediu: - conditiile de clima nefavorabile efectuării unor categorii de lucrari.	mediu	- planificare judicioasa a lucrarilor cu luarea in considerare a unei marje de timp in plus - alegerea unor solutii de executie care sa tina cont cu prioritate de conditiile climatice
Riscul de management - Posibilitatea ca managementul proiectului sa nu poata fi asigurat in mod eficient, ceea ce va conduce la intarzieri in derularea proiectului si la nerespectarea termenului de executie prevazut.	mediu	- numirea in echipa care va monitoriza implementarea proiectului a unor persoane cu experienta relevanta in derularea proiectelor.

Printr-o pregatire corespunzatoare si la timp a unor masuri se pot diminua considerabil efectele negative produse de diferiti factori de risc.

Proiectul nu cunoaste riscuri majore care ar putea intrerupe realizarea obiectivului de investitie prezent. Planificarea corecta a proiectului inca din faza de elaborare a acestuia, precum si monitorizarea continua pe parcursul implementarii asigura evitarea riscurilor care pot influenta major proiectul.

2.1. Dupa identificarea riscurilor pe baza surselor de risc punem problema evaluarii impactului pe care l-ar avea riscul respectiv asupra proiectului in cauza si a estimarii probabilitatii producerii riscului.

Abordarea riscurilor se bazeaza astfel pe:

- > dimensiunea riscului
- > masurarea riscului

Ca si concluzie generala a evaluarii riscurilor se poate spune ca:

- > riscurile care pot aparea in derularea proiectului au in general un impact mare la producere , dar o probabilitate redusa de aparitie si declansare
- > riscurile majore care pot afecta proiectul sunt riscurile financiare si economice
- > probabilitatea de aparitie a riscurilor tehnice a fost semnificativ redusa prin contractarea lucrarilor de consultanta cu firme de specialitate.

3.1. Gestionarea riscurilor

In functie de structura riscurilor se vor lua masurile necesare unei gestionari eficiente si corecte a riscurilor. Aceasta se realizeaza pe baza a patru operatiuni distincte:

- > planificarea
- > monitorizarea
- > alocarea resurselor necesare prevenirii si inlaturarii efectelor riscurilor produse
- > control

Pentru o mai buna evidentiere si urmarire a risculuila care proiectil este supus, precum si pentru o coresta selectare a actiunilor de gestionare a riscurilor, se va folosi Graficul de Management al Riscului:

Evaluare risc	Management de risc (masuri de prevenire)	Probabilitate impact - rating
Inflatia este mai mare decat cea pronosticata	Aprovizionarea ritmica, contracte ferme cu furnizorii	M
Modificari legislative altele decat cele preconizate	Implicare operator in dezbateri de legi si norme legislative	M
Se intarzie armonizarea legislatiei Romaniei cu legislatia UE	Sprijinirea implementarii legislatiei la nivel local si regional	L
Conditile de mediu	Reprogramarea activitatiilor, corelarea lor cu prognozele INMH	M
Planul de finanrtare va fi modificat	Cautarea unor surse alternative	L
Lipseste personalul specializat	Organizarea de programe si cursuri de instruire	H
Lipsa continuarii a dezvoltarii strategiei lucrarilor	Refacerea strategiei in concordanta cu dezvoltarea socio ec. locala	L
Managementul neperformant	Program de instruire adecvata pentru top management	M

Legenda: H- ridicat; M- mediu; L- scazut;

5. Scenariul/Optiunea tehnico-economic(a) optim(a), recomandat(a)

5.1. Comparatia scenariilor propuse, din punct de vedere tehnic, economic, financiar, al sustenabilitatii si riscurilor

Analiza multicriteriala pentru cele două scenarii considerate:

	Avantaje	Dezavantaje
SCENARIUL 1 Structura rutiera elastica	Costul investiției este mai mic; Interventii facile pentru reparatii locale Executie mai rapida	Costuri mai mari de mentenanta Suporta mai greu sarcini grele Comportare mai slaba in perioada dezghetului
SCENARIUL 2 Structura rutiera semirigida	Costuri mai mici de mentenanta Deformabilitate mai redusa sub sarcini mari Comportare mai buna in perioada dezghetului	Costul investiției este mai mare; Interventii dificile pentru reparatii locale si interventii la retele subterane Executie mai lenta

Pentru alegerea celei mai bune variante de traseu a fost dezvoltată o analiză multicriterială.

Criteriile considerate în analiza multicriterială și ponderile aferente sunt prezentate în tabelul de mai jos:

Scenarii. Criterii și ponderi în analiza multicriterială

Criteriul	Ponderea criteriilor
Costul investitiei pentru principalele lucrari	50%
Costul de intretinere si operare	25%
Impactul asupra mediului	15%
Durata de executie	10%

Costul investiției pentru principalele lucrari

Acest criteriu a fost ales deoarece reflectă cel mai bine efortul investiționar, dând în același timp și măsura dificultății tehnice a fiecărui scenariu analizat.

Punctajul pentru costul fiecărei variante s-a stabilit aplicând următoarea formulă:

$$\frac{Cost_{min}}{Cost_{alternativa_i}} \times 100$$

În calcul s-au luat în considerare lungimile de traseu pe care cele două variante nu sunt comune:

- Scenariul 1, Structura rutiera elastica, Valoare C+M = **1.118.061 lei**
- Scenariul 2, Structura rutiera semirigida, Valoare C+M = **1.201.273 lei**
- Costul minim de investiție pentru principalele lucrari este cel obținut pentru **Scenariul 1** și primește 100 puncte. **Scenariul 2** cu un cost al investiției pentru principalele lucrari mai mare, obține : $(1.118.061 / 1.201.273) \times 100 = 93,1$ puncte.

Tabelul 1 – Punctaj criteriul Costul investitiei

Criteriaul	Scenariul	Punctaj
Costul investitiei	Scenariul 1	100
	Scenariul 2	93,10

Costul de intretinere si operare

- Acest criteriu reflectă diferența dintre costurile de întreținere pentru cele două variante, ce diferă în funcție:

- Au fost luate în considerare următoarele categorii de costuri pentru întreaga perioadă de operare:

- Asigurarea scurgerii apelor
- Lucrări de pregătire pentru iarnă și dezăpezire
- Lucrări de siguranța circulației
- Înlăturarea denivelărilor locale și fâgașelor, plombări
- Colmatarea fisurilor și crăpăturilor
- Covor bituminos

$$\text{Punctaj} = \frac{\text{Cost întreținere}_{\min}}{\text{Cost întreținere}_{\text{alternativă } i}} \times 100$$

Costurile pe an de întreținere / reparații sunt următoarele:

Scenariul 1: 741.080 lei pe 7 ani = 105.868 lei / an

Scenariul 2: 693.080 lei pe 7 ani = 99.011 lei / an

Costul minim de întreținere actualizat pe perioada de analiză pentru principalele lucrări este cel obținut pentru Scenariul 2, și primește 100 puncte.

Scenariul 1 cu costuri de exploatare mai mari, obține : (99.011 lei/an / 105.868 lei/an) x 100 = 93,52 puncte.

Tabelul 2 – Punctaj criteriul Costul de întreținere si operare

Criteriaul	Scenariul	Punctaj
Costul de întreținere si operare	Scenariul 1	93,52
	Scenariul 2	100

Impactul asupra mediului

Pentru compararea variantelor de traseu studiate a fost cuantificat impactul asupra mediului, utilizând criteriile prezentate mai sus.

Această analiză comparativă a fost realizată din punct de vedere calitativ și s-a făcut fără a lua în considerare măsurile de protecție propuse.

Subcriteriile luate în considerare pentru analiza comparativă a variantelor de traseu din punct de vedere al impactului asupra mediului sunt:

- Calitatea aerului și nivel de zgomot;
- Demolari;
- Folosința terenurilor/dezvoltări viitoare;
- Aree naturale protejate;
- Ape de suprafață.

Pentru cuantificarea impactului s-a propus o scară de notare de la 0 la 100 pentru fiecare subcriteriu în parte, astfel:

- "0" – impact negativ important ce necesită reproiectare sau renunțare la proiect;
- "16,67" – impact negativ important ce poate fi diminuat prin adoptarea măsurilor adecvate;
- „33,33” – impact negativ puțin important ce poate fi diminuat prin adoptarea măsurilor adecvate;
- "50" – fără impact;
- „66,67” – impact pozitiv redus;
- "83,33" – impact pozitiv important;
- "100" – impact pozitiv foarte important.

Toate subcriteriile au fost considerate egale din punctul de vedere al importanței. În consecință, ponderea fiecărui criteriu este de 20%.

La final notele pentru toate criteriile se adună obținând nota pentru fiecare variantă.

1. Calitate aer si nivel de zgomot

Conform acestui subcriteriu varianta mai defavorabila a fost considerata a fi cea care conduce la un nivel de zgomot mai insemnat. Este cunoscut faptul ca imbracamintile din beton de ciment sunt zgomotoase datorita frecarii mai mari dintre stratul suport si anvelope, precum si datorita rosturilor din imbracaminte.

Comparand cele doua variante au rezultat urmatoarele:

- In Scenariul 1 se utilizeaza ca strat de baza piatra sparta, un material local, pentru a carei exploatare nu se executa operatiuni generatoare de poluanti
- In Scenariul 2 se utilizeaza ca strat de baza balastul stabilizat cu ciment, un material pentru a carui productie se genereaza agenti poluanti ai aerului in fabricile de ciment

In consecinta, dat fiind faptul ca Scenariul 1 implica un impact mai redus asupra nivelului de zgomot, se va acorda un punctaj mai mare decat cel acordat Scenariului 2.

2. Folosința terenului – dezvoltari viitoare

Intrucat cele doua scenarii analizate au acelasi amplasament, s-au analizat suprafetele ocupate de lucrari, respectiv ampriza drumului in cele doua variante.

Se constata ca suprafata ocupata a terenurilor este identica in ambele scenarii.

In consecinta se va acorda un punctaj identic ambelor scenarii.

3. Demolari

Pe baza acestui subcriteriu s-a considerat a fi mai defavorabilă varianta în care executia lucrarilor propuse ar implica demolari de cladiri. S-a avut in vedere faptul ca demolarea sau stramutarea unor gospodarii genereaza un impact social negativ important. Comparand cele doua variante au rezultat urmatoarele: In nici unul dintre scenarii nu este necesara demolarea sau stramutarea de locuinte, proprietati, de orice fel.

In consecinta, ambele scenarii au un punctaj identic.

4. Arii naturale protejate

Nici una dintre cele doua variante nu traverseaza si/sau trec prin vecinatatea unei arii naturale protejate. In consecinta, impactul exercitat asupra habitatelor si speciilor din eventuale arii naturale protejate, este nul in ambele Scenarii, deci ambele scenarii au un punctaj identic.

5. Ape de suprafață

La analiza variantelor s-a ținut seama de modul de colectare și evacuare a apelor de suprafață – apele meteorice.

În ambele scenarii modul de colectare și evacuare a apelor de suprafață se face fie prin sistemul de canalizare în sistem de canalizare meteorică existent pe amplasament, fie prin sistemul de santuri și podete. Suprafața de pe care se colectează apele pluviale este identică, deci debitele colectate sunt identice în ambele scenarii.

În consecință, ambele scenarii au un punctaj identic.

Concluzie:

În tabelul de mai jos se prezintă punctajele obținute de cele două variante de traseu analizate:

Comparatie variante de imbracaminti rutiere

Criteriul	Subcriterii	Scenariul 1	Scenariul 2	Pondere subcriterii	Punctaj Scenariul 1	Punctaj Scenariul 2
Impactul asupra mediului	Calitate aer și nivel de zgomot	50,00	33,33	20%	10,00	6,67
	Folosința terenului – dezvoltări viitoare	50,00	50,00	20%	10,00	10,00
	Demolari	50,00	50,00	20%	10,00	10,00
	Arii naturale protejate	50,00	50,00	20%	10,00	10,00
	Ape de suprafață	33,33	33,33	20%	6,67	6,67
	Total:		233,33	216,67	100%	46,67

Calculul punctajului pentru Scenariul 2: $(43,33 \text{ puncte} / 46,67 \text{ puncte}) \times 100 = 92,84$ puncte.

În consecință, din punct de vedere al protecției mediului, Scenariul 1 este considerat a avea un impact mai redus, obținând un punctaj ponderat de 100%, comparativ cu varianta 2, care a obținut 92,84% din totalul punctelor obținute de primul scenariu.

Punctaje pe criterii de mediu

Criteriul	Scenariul	Punctaj
Criterii de mediu	Scenariul 1	100
	Scenariul 2	92,84

Durata de execuție

Acest criteriu reflectă diferența dintre duratele de execuție propriuzise a lucrărilor pentru cele două variante, ce diferă în funcție:

- soluțiile tehnologice adoptate
- dotările de bază ale antreprenorilor angajați

Scenariul 2 cu o durată estimată de execuție de 11 luni obține punctajul: $(9 \text{ luni} / 11 \text{ luni}) \times 100 = 81,82$ puncte.

Durata minimă de execuție este cea calculată pentru Scenariul 1, pentru 12 luni estimate de lucru, și primește 100 puncte.

Punctaj criteriul Durata de executie

Criteriul	Scenariul	Punctaj
Durata de executie	Scenariul 1	100
	Scenariul 2	81,82

CONCLUZII:

Analiza multicriteriala aplicata celor doua scenarii:

Criteriul	Ponderea criteriilor	Punctaj Scenariul 1	Punctaj Scenariul 2	Punctaj ponderat Scenariul 1	Punctaj ponderat Scenariul 2
Costul investitiei pentru principalele lucrari	50%	100,0	93,10	50,00	46,55
Costul de intretinere si operare	25%	93,52	100,0	23,38	25,00
Impactul asupra mediului	15%	100,0	92,84	15,00	13,93
Durata de executie	10%	100,0	81,82	10,00	8,18
TOTAL:	100%			98,38	93,66

Variante de scenarii. Analiza multicriteriala

In consecinta, cele doua variante de traseu au obtinut punctaje semnificativ apropiate, care conduc la o alegere indreptatita a primului scenariu, tinandu-se cont ca cel mai important criteriu este cel al costului executiei.

5.2. Selectarea si justificarea senariului optim recomandat

In urma compararii scenariilor propuse, respectiv Scenariul 1: STRUCTURA RUTIERA ELASTICA si Scenariul 2: STRUCTURA RUTIERA SEMIRIGIDA, ***proiectantul propune alegerea Scenariul 1, in principal datorita costurilor mai reduse de constructie.***

Scenariul 1 corespunde mai bine cerintelor de dezvoltare ale Municipiului Salonta.

De asemenea, o tehnologie mai expeditiva la realizarea investitiei presupune, pe langa costuri mai reduse de executie, si o durata mai redusa a derularii investitiei.

Un alt avantaj este si interventia facila pentru remedierea degradarilor. Structurile elastice cu strat de baza din piatra sparta sunt preferate si de beneficiar, datorita costurilor mai reduse de interventie la repararea retelelor edilitare subterane.

5.3. Descrierea senariului optim recomandat privind:

a) obtinerea si amenajarea terenului

– nu este cazul

b) asigurarea utilitatilor necesare functionarii obiectivului

– nu este cazul

c) Solutia tehnica, cuprinzand descrierea, din punct de vedere tehnologic, constructiv, tehnic, functional - arhitectural si economic, a principalelor lucrari pentru investitia de baza, corelata cu nivelul calitativ, tehnic si de performanta ce rezulta din indicatorii tehnico-economici propusi;

La baza alegerii solutiilor proiectate, au stat urmatoarele criterii principale:

- respectarea temei de proiectare la cererea stricta a beneficiarului
- respectarea normelor tehnice in vigoare.

Structura rutieră se va dimensiona corespunzătoare unui trafic mediu, luând în considerare datele geotehnice ale terenului de fundare și prevederile normativului pentru dimensionarea structurilor bituminoase de ramforsare a structurilor rutiere suple și semirigide.

Pentru asigurarea condițiilor tehnice corespunzătoare desfășurării circulației rutiere în condiții de siguranță și confort și pentru eliminarea punctelor periculoase se impune modernizarea sistemului rutier și realizarea elementelor constructive caracteristice străzilor; în acest scop se vor lua următoarele măsuri:

- carosabil cu îmbrăcăminte bituminoasă;
- structura rutieră se va proiecta pentru un trafic mediu;
- se vor aduce îmbunătățiri ale configurației geometrice în plan, profil longitudinal și profil transversal a străzii;
- partea carosabilă se va încadra cu borduri
- colectarea apelor pluviale de pe platforma strazii se va realiza prin sistemul de santuri și podete pe primii 60m ai strazii Bartok Bela; pe restul lungimii strazii s-a prevăzut realizarea canalizării pluviale
- se va asigura accesul auto al riveranilor prin realizarea de accese de legătură între carosabil și curți și podete de traversare a santurilor strazii
- se va realiza semnalizarea rutieră pe verticală și pe orizontală, conform standardelor în vigoare.
- Se va realiza iluminarea de noapte a strazii Bartok Bela pe tronsonul de strâpungere prin incinta SC CISTAN COMIMPEX SRL

Solutia tehnica, cuprinzand descrierea principalelor lucrari pentru investitia de baza

La proiectare s-au respectat prevederile Legii 82/97 privind aprobarea OG nr.43/97 privind regimul juridic al drumurilor și ORDINUL Min. Transporturilor nr. 49 din 27 ianuarie 1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane.

S-a ținut cont atât de situația existentă: trafic ușor și mediu și teren de fundare din argila vartoasă, care mențin în general umiditatea în patul drumului în perioadele ploioase și care este supus unor contracții puternice în perioadele de secetă, precum și de traficul de perspectivă

Categoria de importanță și clasa tehnică a lucrării: Conform H.G.R. 261/94 categoria de importanță "C" normală.

Modernizare structuri rutiere

- **Principalele caracteristici tehnice proiectate:**

Suprafața totală ocupată de lucrări este de 2.712 mp din care :

- 1.430 mp reprezintă suprafața ocupată de partea carosabilă a strazii
- 784 mp reprezintă suprafața ocupată de spațiile verzi amenajate
- 498 mp reprezintă suprafața ocupată de trotuarele pietonale

Strada Bartok Bela

- Lungime:	212,30 m.
- Profil transversal tip:	
- latime parte carosabila	6,00 m
- latime trotuare	2 x 1,50 m
Structura rutiera partea carosabila	
Strat de uzura MAS16	4 cm
Strat de legatura BAD22,4	6 cm
Strat de baza din balast stabilizat cu lianti hidraulici	20 cm
Strat de fundatie balast	35 cm

Podete tubulare Dn300mm 1 bucata

Canalizare pluviala pe straa Bartok Bela:

- Guri de scurgere	6 buc.
- Camine de vizitare	5 buc.
- Retea Dn315mm	116 ml
- Racorduri Dn160mm	30 ml

Iluminat public pe strapungere:

- Stalpi echipati cu 1 corp de iluminat LED	6 buc.
- Retea subterana de alimentare JT	170ml
- Priza de pamant	170ml

Planul de situatie

Strada Bartok Bela care face obiectul prezentului proiect este modernizata pe tronsonul de nord, pana la intrarea in incinta SC CISTAN COMIMPEX SRL, cu imbracaminte din beton asfaltic pe aceasta lungime. Pe acest tronson imbracamintea partii carosabile are o stare de viabilitate satisfacatoare. Conform temei de proiectare se cere prelungirea strazii existente pana in strada Republicii, la parametrii de calitate tehnici si functionali corespunzatori. Prin procesul de realizare al strazii se urmareste sa rezulte o strada cu 2 benzi de circulatie cu caracteristici tehnici si de calitate adecvati cerintelor.

Pe tronsonul existent al strazii se va proceda la devierea traseului actual prin introducerea unei curbe cu raza de 300m, care va conduce traseul strazii pe langa limita de proprietate a SC CISTAN COMIMPEX SRL, pentru a minimiza suprafata expropriata.

Strada are in prezent doua benzi de circulatie. Partea carosabila are latimea de 5,00m si panta in acoperis de 1,0 - 2.5%. Pe strada care face obiectul interventiei exista ca si zestre a strazii o imbracaminte din betoane bituminoase intr-o stare de viabilitate satisfacatoare.

Prin devierea strazii existente si largirea partii carosabile de la 5,00 la 6,00m va fi necesara executia unor casete de largire.

Se va amenaja si intersectia cu strada Ady Endre pe o lungime de circa 10 - 12m. O amenajare mai generoasa se va executa la intersectia cu strada Republicii, care este cea mai importanta strada intersectata pe traseu.

Se va amenaja si accesul lateral la proprietatea SC CISTAN COMIMPEX SRL, in traversarea trotuarelor, pana la limita cadastrala.

Ampriza strazii proiectate este conform planului de urbanism general al municipiului de 16,00m. In aceasta ampriza, in axul strazii se va poza partea carosabila a strazii, cu latimea

de 6,00m. De o parte si alta a partii carosabile se vor amenaja spatii verzi, cu latimea de 3,50m, pe care vor fi pozate retelele edilitare subterane, stalpii pentru iluminat public si plantatiile de arbori si arbusti ornamentali. Pe marginile amprizei, alaturat limitelor de proprietate se vor amenaja trotuarele pietonale care deservesc riveranii, cu latimea de 1,50m.

Profilul in lung. Profilul longitudinal va urmari suprafata partii carosabile existente si va avea declivitati reduse, tinand cont ca strada proiectata se afla in zona de campie. S-au realizat declivitati alternante de sensuri opuse (crescatoare – descrescatoare), cu valoarea cuprinsa intre 0,20% si 0,30% - avand valoarea minima acceptabila pentru o scurgere corespunzatoare a apelor meteorice. Valoarea mai mare se inregistreaza intre intersectia cu Calea Republicii si cu strada Ady Endre. Proiectarea liniei rosii este legata de linia terenului, respectiv de cotele imbracamintii partii carosabile la strazile laterale existente, care reprezinta cote impuse.

Profilul transversal. In profil transversal strada Bartok Bela cu 2 benzi de circulatie va avea doua pante in acoperis, de valoare 2,5%. In prezent partea carosabila existenta este in doua ape, in acoperis si are pante transversale cuprinse intre 0,3% si 3%. Din acest motiv este necesara rectificarea profilului transversal existent in doua ape si aducerea lui la un profil corect, conform normativului. Acest lucru este posibil pe primul tronson prin frezarea imbracamintii existente si asternerea unei noi imbracaminti in doua straturi; pe al doilea tronson se va realiza o structura rutiera noua de tip semirigid.

Structura rutiera a strazii Bartok Bela s-a dimensionat pentru un trafic usor, care sa sustina circulatia moderata a vehiculelor grele.

Pentru casetele de largire a structurii rutiere existente a partii carosabile si pentru realizarea structurii noi pe tronsonul de strapungere s-a ales tipul de structura semirigida, si anume:

- strat de fundatie din balast cu rol filtrant si anticapilar – 35cm grosime
- strat de balast stabilizat cu lianti hidraulici – 20cm grosime
- strat din binder de criblura BAD22,4 – 6cm grosime
- strat de uzura din mixtura asfaltica MAS16cm – 4cm grosime

Grosimea totala a structurii rutiere este de 65cm. Complexul rutier a fost verificat si indeplineste conditiile de rezistenta la inghet – dezghet.

Pe primul tronson suprafata partii carosabile existente va fi frezata (imbracamintea bituminoasa existenta).

Pe carosabil se vor executa straturile de mixturi bituminoase ale noii imbracaminti dupa cum urmeaza:

- strat din binder de criblura BAD22,4 – 6cm grosime
- strat de uzura din mixtura asfaltica MAS16cm – 4cm grosime

Grosimea totala a structurii rutiere este de 55cm. Complexul rutier a fost verificat si indeplineste conditiile de rezistenta la inghet – dezghet.

Pe carosabil se vor executa straturile de mixturi bituminoase ale noii imbracaminti dupa cum urmeaza:

- strat din binder de criblura BAD22,4 – 6cm grosime
- strat de uzura din mixtura asfaltica MAS16cm – 4cm grosime

Trotuare. Se vor amenaja cele doua trotuare pietonale, integrate in profilul transversal al strazii. Latimea trotuarelor proiectate va fi de 1,50m, fiind dimensionate pentru a prelua cel putin 2 fluxuri de pietoni simultan, tinand cont de obiectivele existente pe strada si care genereaza fluxuri pietonale importante.

Pe strada Bartok Bela pe cea mai mare parte a lungimii strazii trotuarele sunt despartite de partea carosabila de o fasie verde, cu latimea de 3,50m si de 1,50m pe portiunea in care traverseaza curtea gradinitei. In acest fel circulatia pietonilor se va desfasura in siguranta si confort, denivelat fata de partea carosabila.

Trotuarul va avea o structura usoara, alcatuita din:

Strat de fundatie din balast grosime de	15 cm
Strat de baza din piatra sparta	12 cm
Strat de uzura din beton asfaltic BA8 grosime de	4 cm

In dreptul acceselor la locuinte bordura de incadrare de la carosabil se va culca sau se va inclina pana la cota necesara racordarii dintre carosabil si curte.

Scurgerea apelor.

Colectarea apelor meteorice de pe strazile ce fac obiectul proiectului va fi asigurată prin pante longitudinale și transversale ale drumului spre gurile de scurgere proiectate.

Apa colectată prin gurile de scurgere va fi condusă, prin racordurile proiectate, spre colectorul stradal proiectat, care, la rândul lui, o va dirija și descărca în santul existent de pe partea stanga a strazii Bela Bartok.

Rețeaua colectoare meteorică nou proiectată va funcționa gravitațional, având pante cuprinse între 3,0‰÷22,0‰.

Rețeaua colectoare meteorică nou proiectată, va fi realizată din tuburi PVC-KG SN8, cu Dn 315 mm.

Racordurile gurilor de scurgere la colectoarele meteorice proiectate se vor realiza din tuburi PVC-KG SN8, cu Dn 160 mm, prin intermediul căminelor de vizitare proiectate.

S-au ales tuburi PVC-KG, datorită faptului că pot fi îmbinate etanș, eliminând posibilitatea exfiltrațiilor. Tuburile vor fi pozate în tranșee. Săpăturile se vor realiza mecanizat, în proporție de 80% și manual, în proporție de 20%. Conductele se vor monta obligatoriu pe pat de nisip, acoperirea până la 10 cm peste generatoarea tubului urmând a fi făcută cu nisip. Conductele de canalizare meteorică se vor executa astfel încât să se asigure obligatoriu panta de scurgere corespunzătoare vitezei minime de autocurățire de 0,7 m/s.

Rețelele de canalizare din PVC se combină cu cămine de vizitare de intersecție, respectiv de trecere, din material plastic, cu diametre de 600 mm (pentru cele de trecere), respectiv de 1000 mm (pentru cele de intersecție). Capacele căminelor de vizitare vor fi din fontă și sunt prevăzute carosabile.

Fundația căminelor de vizitare o reprezintă pamantul compactat, pe care se va așterne un strat de 10 cm nisip, care se va compacta. La montaj se va urmări asigurarea verticalității. De asemenea, spațiul dintre cămin și pereții gropii săpate pentru acesta, se va umple in straturi de 25-30 cm material de umplutură lipsit de pietre, care se va compacta cu grijă.

Marcaje si semnalizare. Benzile strazii Bartok Bela vor fi delimitate cu marcaje axiale.

In cele doua intersectii cu strazile laterale stanga – dreapta (strada Ady Endre) se va institui prioritatea vehiculelor care circula pe strada cu rol mai important – strada Bartok Bela. In acest scop se va instala indicatorul “CEDEAZA TRECEREA”; se va marca pe carosabil

cedarea prioritatii prin marcaj discontinuu transversal, precum si prin inscripționarea triunghiului cu semnificatia de cedarea a trecerii.

La intersectia cu strada Republicii se va institui prioritatea vehiculelor care circula pe strada cu rol mai important – strada Bartok Bela va ceda trecerea strazii Republicii.

Indicatoarele de semnalizare rutiera se vor conforma prevederilor SR 1848/2004, vor fi de tipul “mijlocii” si vor fi de tipul “retroreflectorizante”. Acestea vor fi montate si intretinute de catre o unitate specializata cu care beneficiarul va incheia un contract de executie si intretinere.

Pe plansa de semnalizare rutiera a fost precizata semnalizarea propusa si descrisa.

Iluminat public

S-a studiat echiparea edilitara existenta de-a lungul celor doua strazi ce fac obiectul proiectului. S-a constatat ca pe strada Ady Endre, cu lungimea de 106m exista 2 stalpi de iluminat, deci nu mai este nevoie iluminarea acestei strazi.

Pe strada Bartok Bela la cele doua capete exista stalpi de iluminat. Va fi necesara amplasarea de noi stalpi pe strapungerea prin incinta SC CISTAN COMIMPEX SRL. Stalpul existent in intersectia dintre cele doua strazi se va demonta si se va amplasa un stalp nou in intersectie. Se va poza un stalp suplimentar de iluminat pentru intersectia dintre strazile Bartok Bela si Republicii. Lucrarile necesare se rezuma la urmatoarele:

- | | |
|---|--------|
| - Stalpi echipati cu 1 corp de iluminat LED | 6 buc. |
| - Retea subterana de alimentare JT | 170ml |
| - Priza de pamant | 170ml |

Tehnologia de executie a lucrarilor

Lucrarile prevazute in prezenta documentatie se vor executa in urmatoarea ordine:

Lucrari de amenajare a terenului:

- Demolarea imprejmuirilor existente la incinta SC CISTAN COMIMPEX SRL
- Refacerea imprejmuirilor pe noul contur, situat la limita amprizei strazilor
- Demolarea celor 3 cladiri situate pe amplasamentul strazii Bartok Bela
- Refacerea zidului de inchidere al magaziei care se pastreaza, aliniata la strada

Republicii

Lucrari canalizare meteorica:

- Sapatura cu sprijiniri la traseul canalizarii pe cele doua strazii
- Montare camine de vizitare
- Pozare conducte PVC Dn315mm pe pat de nisip
- Montare guri de scurgere
- Racordare guri de scurgere la camine
- Efectuarea probei de presiune

Lucrari iluminat public:

- Sapatura cu sprijiniri la traseul de iluminat public
- Realizarea traseului de cable si a prizei de pamant
- Montarea stalpilor echipati cu corpuri de iluminat
- Realizarea tablourilor electrice si a conexiunilor la fiecare stalp
- Efectuarea probei de functionare

Lucrari pregatitoare:

- Curatire
- Sapatura in caseta pana la cota de fundare

- Frezarea imbracamintii existente pe Bartok Bela

Lucrari la refacerea strazii pe tronsonul de strapungere

- Compactare pat drum
- Executarea stratului de fundatie de balast
- Realizarea stratului de fundatie din balast stabilizat cu lianti hidraulici
- Executia incadrarii cu borduri
- Executarea imbracamintii bituminoase, in doua straturi: binder + uzura
- Realizarea trotuarelor

Lucrari la reabilitarea partii carosabile existente pe primul tronson

- Executia incadrarii cu borduri
- Frezarea imbracamintii strazii
- Executarea imbracamintii bituminoase, in doua straturi: binder + uzura
- Realizarea trotuarelor
- Instituirea semnalizarii rutiere verticale si orizontale

5.4. Principalii indicatori tehnico-economici aferenti obiectivului de investitii:

- a) indicatori maximali, respectiv valoarea totala a obiectivului de investitii, exprimata in lei, cu TVA si, respectiv, fara TVA, din care constructii-montaj (C+M), in conformitate cu devizul general;

Valoare totala estimata a investitiei este de **1.781.177,70 lei** fără TVA, la care se adaugă TVA în valoare **252.212,86 lei**, pentru un total de **2.033.390,55** inclusiv TVA.

Din această sumă suma pentru achizitia terenurilor necesare in amplasamentul lucrarilor proiectate este de **440.442,92 lei**

Valoarea totala a investitiei (in preturi actualizate la data de 15 august 2023.):

exclusiv TVA in RON	cu TVA in RON
1.781.177,70	2.033.390,55

din care C+M:

exclusiv TVA in RON	cu TVA in RON
1.118.061,84	1.330.493,59

Devizul general este întocmit conform H.G. nr. 907 / 2016 privind aprobarea Structurii devizului general și a Metodologiei privind elaborarea devizului general pentru obiective de investiții și lucrări de intervenții si este prezentat la finalul studiului.

- b) indicatori minimali, respectiv indicatori de performanta - elemente fizice/capacitati fizice care sa indice atingerea tinteii obiectivului de investitii si, dupa caz, calitativi, in conformitate cu standardele, normativele si reglementarile tehnice in vigoare;

Caracteristici tehnice si parametri specifici obiectivului de investitii

TOTAL LUNGIME STRAZI 212,30 m

Suprafata totala ocupata de lucrari este de 2.712 mp din care :

- 1.430 mp reprezinta suprafata ocupata de partea carosabila a strazii
- 784 mp reprezinta suprafata ocupata de spatiile verzi amenajate
- 498 mp reprezinta suprafata ocupata de trotuarele pietonale

Strada Bartok Bela

- Lungime: 212,30 m.
- Profil transversal tip:
 - latime parte carosabila 6,00 m
 - latime trotuare 2 x 1,50 m

Structura rutiera partea carosabila

Strat de uzura MAS16	4 cm
Strat de legatura BAD22,4	6 cm
Strat de baza din balast stabilizat cu lianti hidraulici	20 cm

Podete tubulare Dn300mm 1 bucata

Canalizare pluviala pe 2 strazi:

- Guri de scurgere 6 buc.
- Camine de vizitare 5 buc.
- Retea Dn315mm 116 ml
- Racorduri Dn160mm 30 ml

Iluminat public pe strapungere:

- Stalpi echipati cu 1 corp de iluminat LED 6 buc.
- Retea subterana de alimentare JT 170ml
- Priza de pamant 170ml

c) indicatori financiari, socio-economici, de impact, de rezultat/operare, stabiliti in functie de specificul si tinta fiacarui obiectiv de investitii;

Indicatorii financiari sunt descrisi in detaliu in cadrul listelor de cantitati si a devizelor estimative ce fac parte din prezenta documentatie.

d) durata estimata de executie a obiectivului de investitii, exprimata in luni.

- 9 luni,
- din care: proiectare 3 luni si executie 6 luni

5.5. Prezentarea modului in care se asigura conformarea cu reglementarile functiunii preconizate din punctul de vedere al asigurarii tuturor cerintelor fundamentale aplicabile constructiei, conform gradului de detaliere al propunerilor tehnice

Documentatia a fost întocmita in conformitate cu prevederile următoarelor prescripții in vigoare:

- Legea nr. 10/1995 privind calitatea in construcții;
- HOTĂRÂRE DE GUVERN nr. 907 din 29 noiembrie 2016 privind etapele de elaborare și conținutul-cadru al documentațiilor tehnico-economice aferente obiectivelor/proiectelor de investiții finanțate din fonduri publice
- Ordonanța de urgenta a Guvernului nr. 34/2006 privind achizițiile publice, cu modificările si completările ulterioare;
- Regulamentul privind controlul de stat al calității in construcții, aprobat prin H.G. nr. 273/1994;
- Legea apelor 107/1996;
- H.G. 925/1995 – Regulamentul de verificare si expertizare tehnica de calitate a proiectelor, a execuției lucrărilor si a construcțiilor;
- Normativ pentru dimensionarea straturilor bituminoase de ranforsare a sistemelor rutiere suple si semirigide, indicativ AND 550 din 1999;
- Normativ pentru evaluarea stării de degradare a imbrăcămintii pentru structuri rutiere suple si semirigide, indicativ AND 540-2003;
- Ordinul M.T. nr. 45/1998 pentru aprobarea "Normelor tehnice privind proiectarea, construirea si modernizarea drumurilor";
- AND 605-2016 - Normativ mixturi asfaltice executate la cald condiții tehnice privind proiectarea, prepararea si punerea in operă

- SR EN ISO 14688-2:2005 "Cercetări și încercări geotehnice. Identificarea și clasificarea pământurilor. Partea 2. Principiu pentru o clasificare;
- STAS 1913/1-9,12,13,15,16 " Teren de fundare. Determinarea caracteristicilor fizice ";
- SR EN 13108-1 Mixturi asfaltice. Specificații pentru materiale. Betoane asfaltice
- SR EN 13043 Agregate pentru amestecuri bituminoase și pentru finisarea suprafețelor utilizate în construcția șoselelor, a aeroporturilor și a altor zone cu trafic.
- SR EN 13242 Agregate din materiale nelegate sau legate hidraulic pentru utilizare în inginerie civilă și în construcții de drumuri.
- CP 012/1 – 2007 Cod de practică pentru producerea betonului.
- SR 1848-1:2011 Semnalizare rutieră. Indicatoare și mijloace de semnalizare rutieră. Clasificare, simboluri și amplasare.
- STAS 10796/1/77 Construcții anexe pentru colectarea și evacuarea apelor. Prescripții generale de proiectare.
- STAS 1709/1-90 Acțiunea fenomenului de îngheț-dezghet la lucrări de drumuri. Adâncimea de îngheț în complexul rutier. Prescripții de calcul.
- STAS 1709/2-90 Acțiunea fenomenului de îngheț-dezghet la lucrări de drumuri. Prevenirea și remedierea degradărilor din îngheț-dezghet. Prescripții tehnice.
- STAS 6400-84 Lucrări de drumuri. Stratouri de bază și de fundație. Condiții generale de calitate.
- Legea 319/2006 - Legea securității și sănătății în muncă
- Ordin AND nr. 116/1999 - Instrucțiuni proprii de securitatea muncii pentru lucrări de întreținere, reparare și exploatare a drumurilor și podurilor
- Normativ AND 584-2012 – Traficul de calcul pentru proiectarea drumurilor din punct de vedere al capacității portante și al capacității de circulație;
- PD 189-2012 - Normativ pentru determinarea capacității de circulație a drumurilor publice. Astfel se asigură conformarea cu reglementările specifice funcțiunii preconizate din punctul de vedere al asigurării tuturor cerințelor fundamentale aplicabile construcției.

5.6. Nominalizarea surselor de finanțare a investiției publice, ca urmare a analizei financiare și economice: fonduri proprii, credite bancare, alocații de la bugetul de stat/bugetul local, credite externe garantate sau contractate de stat, fonduri externe nerambursabile, alte surse legal constituite.

Investiția publică va fi demarată din fonduri provenite din bugetul local al municipiului Salonta și din alte surse atrase.

6. Urbanism, acorduri și avize conforme

- 6.1. Certificat de urbanism emis în vederea obținerii autorizației de construire
- 6.2. Extras de carte funciara , cu excepția cazurilor speciale, expres prevăzute de lege
- 6.3. Actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului, măsuri de diminuare a impactului, măsuri de compensare, modalitatea de integrare a prevederilor a acordului de mediu în documentația tehnico-economică
- 6.4. Avize conforme privind asigurarea utilitatilor
- 6.5. Studiu topografic, vizat de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară
- 6.6. Avize, acorduri și studii specifice, după caz, în funcție de specificul obiectivului de investiții și care pot condiționa soluțiile tehnice.

7. Implementarea investitiei

7.1. Informatii despre entitatea responsabila cu implementarea investitiei

Entitatea responsabila cu implementarea proiectului este beneficiarul investitiei – PRIMARIA MUNICIPIULUI SALONTA.

7.2. Strategia de implementare, cuprinzand: durata de implementare a obiectivului de investitii (in luni calendaristice), durata de executie, graficul de implementare a investitiei, esalonarea investitiei pe ani, resurse necesare

Graficul de implementare (esalonare) s-a prezentat la descrierea Scenariului 1.

Durata estimata de executie a obiectivului de investitii este de 9 luni.

Esalonarea investitiei (INV/C+M) se intinde pe 1 an, in care se estimeaza ca se va intocmi studiul de fezabilitate, care se va aproba in Consiliul Local al mun. Salonta, se va realiza procedura de achizitie a proiectarii si executiei, se va contracta lucrarea, se va intocmi proiectul tehnic, se va obtine Autorizatia de constructie, se va mobiliza constructorul, apoi se vor executa toate lucrarile contractate.

7.3. Strategia de exploatare/operare si intretinere: etape, metode si resurse necesare

Acest aspect s-a tratat in detaliu la Cap. 3.2.2. la descrierea scenariilor

7.4. Recomandari privind asigurarea capacitatii manageriale si institutionale

PRIMARIA MUNICIPIULUI SALONTA, impreuna cu serviciile specializate din cadrul Primariei Municipiului Salonta au capacitatea manageriala si institutionala sa gestioneze realizarea acestei investitii.

8. Proceduri de intrare in posesie a terenurilor din amplasament

In functie de interesele beneficiarului, de rapiditatea si lejeritatea procedurilor, se poate opta fie pentru achizitionarea prin intelegere amiabila a imobilelor din amplasamentul investitiei (terenuri si constructii), fie pentru exproprierea acestora.

Cadrul legislativ pentru realizarea expropriierilor necesare pentru realizarea strapungerii strazii Bartok Bela pana in strada Republicii este reglementat prin LEGEA nr. 255 din 14 decembrie 2010 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica, necesara realizarii unor obiective de interes national, județean și local, emisa de PARLAMENTUL ROMANIEI si publicata în MONITORUL OFICIAL nr. 853 din 20 decembrie 2010.

Articolul 2. În sensul prezentei legi, sunt declarate de utilitate publica urmatoarele lucrări:

a) lucrările de constructie, reabilitare și modernizare de drumuri și parcuri de interes national, județean și local.

Articolul 3. Potrivit prevederilor prezentei legi pot fi expropriate bunurile imobile proprietate a persoanelor fizice sau persoanelor juridice, cu sau fara scop lucrativ, și a oricaror alte entități, precum și cele aflate în proprietatea privata a comunelor, orașelor, municipiilor și județelor, pe care se realizează lucrările de utilitate publica de interes national, județean și local.

Articolul 4. Etapele procedurii de expropriere sunt:

a) aprobarea indicatorilor tehnico-economici ai lucrărilor de interes national, județean sau local (prin initierea unei Hotarari de Consiliu Local);

b) consemnarea sumei individuale aferente reprezentand plata despăgubirii pentru imobilele care fac parte din coridorul de expropriere și afișarea listei proprietarilor imobilelor;

c) transferul dreptului de proprietate;

d) finalizarea formalităților aferente procedurii de expropriere.

Este la latitudinea beneficiarului sa aleaga procedura pe care o gaseste potrivita si convenabila la un moment dat pentru a intra in posesia imobilelor.

In anexa la prezentul Studiu de fezabilitate se gaseste EVALUAREA PRORIETATILOR necesare a fi cumparate pentru terenurile si constructiile aflate in ampriza lucrarilor de drumuri.

Conform acestora urmeaza a fi demolate 2 cladiri cu o suprafata insumata de 867mp, respectiv cladirea identificata cu numarul C16 - grajd, care se demoleaza integral, cu suprafata de 499mp si cladirea cu nr. C9, care se demoleaza partial, in suprafata de 368mp. Cladirea C9 in teren este alcatuita din trei cladiri alipite intre ele - doua ateliere mecanice si o magazie. Primele doua cladiri (atelierele) se vor demola complet, in vreme ce a treia cladire (magazia), aliniata la strada Republicii, va fi demolata doar partial, pe suprafata care intra in coridorul de expropriere. Conform expertizei intocmite de Primaria mun. Salonta este posibila demolarea partiala a cladirii. Va fi necesara ridicarea unui perete de inchidere, la limita cladirii care se pastreaza, pentru refacerea functionalitatii acestei cladiri.

Conform evaluatorului va mai fi necesara demolarea a 48m gard din beton si a 98 m gard metalic. Ulterior va fi necesara ridicarea de imprejuriri pe noile limite de proprietate, intre suprafetele ramase ale fostei societati Prodaliment si suprafetele care devin publice si se constituie ca strada in municipiului Salonta. Se vor prevedea si 3 porti in aceste imprejuriri. pentru a se asigura accesul in cele 3 parcele care rezulta din exproprierea ce se executa, ca urmare a strapungerii proprietatii initiale cu cele doua strazi. Au fost prevazute sume in acest scop, in capitolul 1.2. Amenajarea terenului.

Parcela cu numarul cadastral 113045, apartinand SC CISTAN COMIMPEX SRL cu sediul in loc. Madaras nr.336, care are in acte 34.456 mp, iar masurata are 33.950 mp, va suferi o reducere a suprafetei cu 1.790,50mp, care reprezinta suprafata ce se expropria.

In coridorul de expropriere al strazii intra si o mica suprafata de 58mp, situata in curtea gradinitei de pe strada Republicii, care va trece din proprietatea privata a municipiului Salonta in proprietatea publica a municipiului Salonta, ca drum public. Se va reface imprejurirea gradinitei pe noua limita cadastrala de proprietate.

Intocmit,
Proiectant general: S.C. DRUM PROIECT S.R.L.
Director,
ing. Nicolae Gageanu





S.C. DRUM PROIECT S.R.L.
ORADEA

410011– Oradea, str. Mioritei nr.22, Tel./fax: 0359/411.915, 0730.712.361, e-mail: drumproiect2000@gmail.com,
Nr.inreg. JO5/422/2000, C.U.I. RO13033182, B.R.D.Oradea Cod IBAN RO68.BRDE.050S.V035.5610.0500

Contract nr. 5444 / 85 din 19.07.2023

Lucrarea: Actualizare documentatie "Prelungire strada Bartok Bela pana la strada Republicii"

Beneficiar: Municipiul Salonta

Faza: Studiu de fezabilitate

ESTIMARE VALORI INVESTITIE

ACTUALIZATE CU PRETURI LA 15 AUGUST 2023

Beneficiar: MUNICIPIUL SALONTA
 Proiectant: SC DRUM PROIECT SRL

Anexa Nr. 7

**Devizul general
 al obiectivului de investiții**

**Prelungire str. Bartok Bela pana in str. Republicii în zona Colegiului Național Teodor Neș
 SCENARIUL 1 - IMBRACAMINTI BITUMINOASE - ACTUALIZAT februarie 2024**

Nr. crt.	Denumirea capitolelor și subcapitolelor de cheltuieli	Valoarea (exclusiv TVA)	TVA	Valoarea (inclusiv TVA)
		Lei	Lei	Lei
1	2	3	4	5
CAPITOLUL 1				
Cheltuieli pentru obținerea și amenajarea terenului				
1.1	Obținerea terenului	440.442,92	0,00	440.442,92
1.2	Amenajarea terenului	265.269,03	50.401,12	315.670,15
1.3	Amenajări pentru protecția mediului și aducerea terenului la starea inițială	0,00	0,00	0,00
1.4	Cheltuieli pentru relocarea/protecția utilităților	31.881,30	6.057,45	37.938,75
TOTAL CAPITOLUL 1		737.593,25	56.458,56	794.051,81
CAPITOLUL 2				
Cheltuieli pentru asigurarea utilităților necesare obiectivului de investiții				
2	Cheltuieli pentru asigurarea utilităților necesare obiectivului de investiții	0,00	0,00	0,00
TOTAL CAPITOLUL 2		0,00	0,00	0,00
CAPITOLUL 3				
Cheltuieli pentru proiectare și asistență tehnică				
3.1	Studii	0,00	0,00	0,00
3.1.1	Studii de teren	0,00	0,00	0,00
3.1.2	Raport privind impactul asupra mediului	0,00	0,00	0,00
3.1.3	Alte studii specifice	0,00	0,00	0,00
3.2	Documentații-suport și cheltuieli pentru obținerea de avize, acorduri și autorizații	0,00	0,00	0,00
3.3	Expertiză tehnică	0,00	0,00	0,00
3.4	Certificarea performanței energetice și auditul energetic al clădirilor	0,00	0,00	0,00
3.5	Proiectare	60.746,70	11.541,87	72.288,57
3.5.1	Temă de proiectare	0,00	0,00	0,00
3.5.2	Studiu de fezabilitate	0,00	0,00	0,00
3.5.3	Studiu de fezabilitate/documentație de avizare a lucrărilor de intervenții și deviz general	30.000,00	5.700,00	35.700,00
3.5.4	Documentațiile tehnice necesare în vederea obținerii avizelor/acordurilor/autorizațiilor	0,00	0,00	0,00
3.5.5	Verificarea tehnică de calitate a proiectului	2.795,15	531,08	3.326,23
3.5.6	Proiect tehnic și detalii de execuție	27.951,55	5.310,79	33.262,34
3.6	Organizarea procedurilor de achiziție	0,00	0,00	0,00
3.7	Consultanță	0,00	0,00	0,00
3.7.1	Managementul de proiect pentru obiectivul de investiții	0,00	0,00	0,00
3.7.2	Auditul financiar	0,00	0,00	0,00
3.8	Asistență tehnică	27.951,55	5.310,79	33.262,34
3.8.1	Asistență tehnică din partea proiectantului	5.590,31	1.062,16	6.652,47

3.8.1.1	pe perioada de execuție a lucrărilor	4.472,25	849,73	5.321,97
3.8.1.2	pentru participarea proiectantului la fazele incluse în programul de control al lucrărilor de execuție, avizat de către Inspectoratul de Stat în Const	1.118,06	212,43	1.330,49
3.8.2	Dirigenție de șantier	22.361,24	4.248,63	26.609,87
TOTAL CAPITOLUL 3		88.698,25	16.852,67	105.550,91
CAPITOLUL 4				
Cheltuieli pentru investiția de bază				
4.1	Construcții și instalații	820.911,51	155.973,19	976.884,70
4.2	Montaj utilaje, echipamente tehnologice și funcționale	0,00	0,00	0,00
4.3	Utilaje, echipamente tehnologice și funcționale care necesită montaj	0,00	0,00	0,00
4.4	Utilaje, echipamente tehnologice și funcționale care nu necesită montaj și echipamente de transport	0,00	0,00	0,00
4.5	Dotari	0,00	0,00	0,00
4.6	Active necorporale	0,00	0,00	0,00
TOTAL CAPITOLUL 4		820.911,51	155.973,19	976.884,70
CAPITOLUL 5				
Alte cheltuieli				
5.1	Organizare de șantier	0,00	0,00	0,00
5.1.1	Lucrări de construcții pentru organizarea șantierului	0,00	0,00	0,00
5.1.2	Cheltuieli conexe organizării șantierului	0,00	0,00	0,00
5.2	Comisioane, cote, taxe, costul creditului	13.298,68	0,00	13.298,68
5.2.1	Comisiunile și dobânzile aferente creditului băncii finanțatoare	0,00	0,00	0,00
5.2.2	Cota aferentă ISC pentru controlul calității lucrărilor de construcții	5.590,31	0,00	5.590,31
5.2.3	Cota aferentă ISC pentru controlul statului în amenajarea teritoriului, urbanism și pentru autorizarea lucrărilor de construcții	1.118,06	0,00	1.118,06
5.2.4	Cota aferentă Casei Sociale a Constructorilor - CSC	5.590,31	0,00	5.590,31
5.2.5	Taxe pentru acorduri, avize conforme și autorizația de construire/desființare	1.000,00	0,00	1.000,00
5.3	Cheltuieli diverse și neprevăzute	120.676,01	22.928,44	143.604,45
5.4	Cheltuieli pentru informare și publicitate	0,00	0,00	0,00
TOTAL CAPITOLUL 5		133.974,69	22.928,44	156.903,13
CAPITOLUL 6				
Cheltuieli pentru probe tehnologice și teste				
6.1	Pregătirea personalului de exploatare	0,00	0,00	0,00
6.2	Probe tehnologice și teste	0,00	0,00	0,00
TOTAL CAPITOLUL 6		0,00	0,00	0,00
TOTAL GENERAL:		1.781.177,70	252.212,86	2.033.390,55
din care: C+M (1.2, 1.3, 1.4, 2, 4.1, 4.2, 5.1.1)		1.118.061,84	212.431,75	1.330.493,59

Beneficiar: MUNICIPIUL SALONTA

Proiectat: SC DRUM PROIECT SRL



OBIECTIV: Prolungire str. Bartok Bela pana in str. Republicii în zona Colegiului Național Teodor Neș

Beneficiar: MUNICIPIUL SALONTA

Proiectant: SC DRUM PROIECT SRL

ACTUALIZARE STUDIU DE FEZABILITATE - CONTRACT NR.5444 / 85 din 19.07.2023

**CENTRALIZATORUL
cheltuielilor pe obiectiv**

SCENARIUL 1 - ACTUALIZARE AUGUST 2023

Nr.	Nr. cap. Deviz General	Denumirea capitolelor si subcapitolelor de cheltuieli	Valoare (fara TVA)	Din care C+M
			Lei	Lei
0	1	2	3	4
1	1.2	Amenajarea terenului	265.269,03	195.318,47
2	1.3	Amenajari pentru protectia mediului si aducerea terenului la starea initiala	0,00	0,00
3	1.4	Cheltuieli pentru relocarea/protectia utilitatilor	31.881,30	25.352,65
4	2	Cheltuieli pentru asigurarea utilitatilor necesare obiectivului de investitii	0,00	0,00
5	3.5	Proiectare	0,00	0,00
5.1	3.5.1	Tema de proiectare	0,00	0,00
5.2	3.5.2	Studiu de prefezabilitate	0,00	0,00
5.3	3.5.3	Studiu de fezabilitate/documentatie de avizare a lucrarilor de interventii si deviz general	0,00	0,00
5.4	3.5.4	Documentatiile tehnice necesare in vederea obtinerii avizelor/acordurilor/autorizatiilor	0,00	0,00
5.5	3.5.5	Verificarea tehnica de calitate a proiectului tehnic si a detaliilor de executie	0,00	0,00
5.6	3.5.6	Proiect tehnic si detalii de executie	0,00	0,00
6	4	Cheltuieli pentru investitia de baza	820.911,51	820.911,51
6.1	4.1	Constructii si instalatii	820.911,51	820.911,51
		1 Strapungere Bartok Bela	654.785,09	654.785,09
		2 Retele	166.126,42	166.126,42
6.2	4.2	Montaj utilaje, echipamente tehnologice si functionale	0,00	0,00
6.3	4.3	Utilaje, echipamente tehnologice si functionale care necesita montaj	0,00	0,00
6.4	4.4	Utilaje, echipamente tehnologice si functionale care nu necesita montaj si echipamente de transport	0,00	0,00
6.5	4.5	Dotari	0,00	0,00
6.6	4.6	Active necorporale	0,00	0,00
7	5.1	Organizare de santier	0,00	0,00
7.1	5.1.1	Lucrari de constructii si instalatii aferente organizarii de santier	0,00	0,00
7.2	5.1.2	Cheltuieli conexe organizarii santierului	0,00	0,00
8	6.2	Probe tehnologice si teste	0,00	0,00
TOTAL (fara TVA)			1.118.061,84	1.118.061,84
TVA (19.00%)			212.431,75	212.431,75
TOTAL (cu TVA)			1.330.493,59	1.330.493,59

Proiectat: SC DRUM PROIECT SRL



RAPORT DE EVALUARE

TERENURI INTRAVILANE SI CLADIRI, PROPRIETATE PRIVATA – INVESTITIA „Prelungire str Bartok Bela pana in str Republicii in zona Colegiului National Teodor Nes”- UAT SALONTA



PROPRIETARI CONFORM CF

SOLICITANT/BENEFICIAR: UAT SALONTA

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

FEBRUARIE 2024

SCRISOARE DE TRANSMITERE A LUCRĂRII

Catre: UAT SALONTA

Ref: intocmire raport de evaluare pentru proprietatile imobiliare constand in terenuri intravilane si constructii - conform tabel atasat - proprietate privata- pe care UAT SALONTA doreste sa le achizitioneze in vederea realizarii Investitiei „Prelungire str Bartok Bela pana in str Republicii in zona Colegiului National Teodor Nes”.

Prezentul raport de evaluare va fi utilizat pentru aprobarea achizitiei (pentru cauza de utilitate publica) necesara realizarii investitiei amintite mai sus, avand la baza tabelul persoanelor si imobilelor afectate, puse la dispozitie de UAT SALONTA prin dl Nicu Gageanu.

Obiectul evaluării îl constituie proprietatea imobiliara constand in terenuri intravilane, si constructii, - proprietate privata- UAT SALONTA, inscrise in CF –urile si avand categoria de folosinta respectiv proprietarii mentionate in tabelul atasat mai jos.

Nr. Crt	Nr. Parcela	Județ	UAT	Nume si prenume proprietar	Tarla	Parcela	Nr. act proprietate	Nr. cad	Nr. CF.	Categoriile folosinta	Constructie amprenta la sol (mp)	Supr. din acte (mp)	Supr. teren (mp)	Intravilan/ Extravilan	Observații
1	1	Bihor	Salonta	CISTAN COMIMPEX SRL				113045	113045	Curti constructii		acte:34456; masurata: 33950	1790.5	Intravilan	drept de servitute pentru 1438/33950 in favoarea Municipiului Salonta;- str Republicii 101
2	2	Bihor	Salonta	CISTAN COMIMPEX SRL				113045-C9/1	113045-C9	Constructii industriale si edilitare	146			Intravilan	
3	3	Bihor	Salonta	CISTAN COMIMPEX SRL				113045-C9/2	113045-C9	Constructii industriale si edilitare	102			Intravilan	
4	4	Bihor	Salonta	CISTAN COMIMPEX SRL				113045-C9/3	113045-C9	Constructii industriale si edilitare	120			Intravilan	
5	5	Bihor	Salonta	CISTAN COMIMPEX SRL				113045-C16	113045-C16	Constructii industriale si edilitare	499			Intravilan	
TOTAL PROPRIETATE PRIVATĂ (mp)											867		1790.5		

Scopul evaluării este acela de a fundamenta o opinie cu privire la valoarea de piata a imobilelor mentionate mai sus in vederea utilizării acestora pentru **achizitia acestora de cater UAT SALONTA de la proprietarul privat.**

Valorile estimate au in vedere valorile de piata estimate conform Standardelor de evaluare ANEVAR, acestea din urma reprezinta valori de achizitie si sunt valabile la data de referinta a evaluarii, 14.02.2024 ;

EVALUARE PENTRU VANZARE-CUMPARARE Proprietate Privată - pe traseul obiectivului de investiții prelungire str. Bartok Bela pana in str. Republicii in zona Colegiului National Teodor Nes													4.976	
Nr. Parcela	Județ	UAT	Nume si prenume proprietar	Taria Parcela	Nr. act proprie tate	Nr. cad	Nr. CF.	Categorie folosinta	Constructie amprenta la sol (mp)	Supr. din acte (mp)	Supr. teren (mp)	Intravilan/ Extravilan	Observații	Valoare de piata/ achizitie estimata lei
1	Bihor	Salonta	CISTAN COMIMPEX SRL			113045	113045	Curti constructii		acte:34456; masurata: 33950	1790.5	Intravilan	drept de servitute pentru 1438/33950 in favoarea Municipiului Salonta- str Republicii 101	133,642.92
2	Bihor	Salonta	CISTAN COMIMPEX SRL			113045-C9/1	113045-C9	Constructii industriale si edilitare	146			Intravilan		94,700.00
3	Bihor	Salonta	CISTAN COMIMPEX SRL			113045-C9/2	113045-C9	Constructii industriale si edilitare	102			Intravilan		41,800.00
4	Bihor	Salonta	CISTAN COMIMPEX SRL			113045-C9/3	113045-C9	Constructii industriale si edilitare	120			Intravilan		48,400.00
5	Bihor	Salonta	CISTAN COMIMPEX SRL			113045-C16	113045-C16	Constructii industriale si edilitare	499			Intravilan		121,900.00
TOTAL PROPRIETATE PRIVATĂ (mp)													440,442.92	

Jur. Andrei Emilia Veronica
Evaluator autorizat membru titular ANEVAR



SC EVALMOB SRL



PARTEA I - TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

1.1. Identificarea si competenta evaluatorului. Certificare

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

Prin prezenta se certifică faptul că, la momentul întocmirii raportului de evaluare, atat membrul corporativ cat si toate persoanele care semneaza pentru acesta (amintite mai sus) indeplinesc toate conditiile impuse de lege sa intocmeasca in mod valabil rapoarte de evaluare a bunurilor sens in care:

- ✓ NU sunt sub incidenta unor sanctiuni din partea ANEVAR,
- ✓ NU exista o condamnare definitiva pentru savarsirea unei infractiuni cu intentie
- ✓ NU se afla in situatia de conflict de interese cu clientul.

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

Evaluatorul are competenta de a efectua aceasta lucrare, detinand specializarea Evaluarea Proprietatii Imobiliare (EPI).

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

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

Se precizează că bunurile care fac obiectul evaluării au fost inspectate personal, partial de către evaluator.

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

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

Analizele și opiniile prezentate în raport se supun normelor și cerințelor din Standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR, cu exceptiile prevazute in mod expres, prin raportare la alte legi aplicabile specifice.

Jur. Andrei Emilia Veronica
Evaluator autorizat membru titular ANEVAR

SC EVALMOB SRL



1.2. Clientul si utilizatorii desemnati ai raportului de evaluare

Evaluarea s-a realizat in baza achizitiei directe a serviciului de evaluare pe baza ofertei prestatorului de servicii, acceptata de beneficiar. Beneficiarul raportului de evaluare este MUNICIPIUL SALONTA/ UAT SALONTA.

1.3. Scopul evaluarii

Scopul evaluării este acela de a fundamenta o opinie cu privire la valoarea de piata a imobilelor mentionate mai sus in vederea utilizării acesteia pentru **achizitia acestora de cater UAT SALONTA de la proprietarul privat.**

1.4. Identificarea proprietatii imobiliare subiect. Drepturi de proprietate evaluate

Obiectul evaluării îl constituie proprietatea imobiliara constand in terenuri intravilane, si constructii, - **proprietate privata**- inscrise in CF –urile si avand categoria de folosinta respectiv proprietarii mentionate in tabelul atasat mai jos.

Nr. Crt	Nr. Parcela	Județ	UAT	Nume si prenume proprietar	Tarla	Parcela	Nr. act proprietate	Nr. cad	Nr. CF.	Categorile folosinta	Constructie amprenta la sol (mp)	Supr. din acte (mp)	Supr. teren (mp)	Intravilan/ Extravilan	Observații
1	1	Bihor	Salonta	CISTAN COMIMPEX SRL				113045	113045	Curti constructii		acte:34456; masurata: 33950	1790.5	Intravilan	drept de servitute pentru 1438/33950 in favoarea Municipiului Salonta;- str Republicii 101
2	2	Bihor	Salonta	CISTAN COMIMPEX SRL				113045-C9/1	113045-C9	Constructii industriale si edilitare	146			Intravilan	
3	3	Bihor	Salonta	CISTAN COMIMPEX SRL				113045-C9/2	113045-C9	Constructii industriale si edilitare	102			Intravilan	
4	4	Bihor	Salonta	CISTAN COMIMPEX SRL				113045-C9/3	113045-C9	Constructii industriale si edilitare	120			Intravilan	
5	5	Bihor	Salonta	CISTAN COMIMPEX SRL				113045-C16	113045-C16	Constructii industriale si edilitare	499			Intravilan	
TOTAL PROPRIETATE PRIVATĂ (mp)											867		1790.5		

1.5. Tipul valorii

Valoarea de piata – reprezinta suma estimata pentru care un activ sau datorie ar putea fi schimbata/a la data evaluarii, intre un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere.

Valoarea de achizitie conform pretului cu care se vand in mod obisnuit imobile de acelasi fel este considerata egala cu valoarea de piata estimata conform Standardelor de evaluare ANEVAR prin abordarea prin piata, abordare in cadrul careia s-au analizat atat tranzactii cu terenuri similare ca zonare cat si oferte de terenuri similare ca amplasare, toate ajustate pentru localizare, suprafata, acces, reglementari urbanistice, asa cum prevad Standardele de evaluare adoptate de ANEVAR, valabile 2022, respectiv pentru estimarea valorii de piata a constructiilor s-au utilizat abordarea prin cost si prin venit.

1.6. Data evaluarii

Data evaluării este 14.02.2024, dată la care se consideră valabilă opinia evaluatorului referitor la valoarea bunurilor evaluate.

1.7. Natura si amploarea activitatilor evaluatorului si oricare limitari ale acestora

Etapele parcurse pentru determinarea valorii de piață au fost:

- ✓ documentarea, pe baza unei liste de informații solicitate clientului;

- ✓ extragerea informațiilor necesare pentru evaluare ;
- ✓ inspecția bunului evaluat;
- ✓ stabilirea ipotezelor care au stat la baza elaborării raportului;
- ✓ selectarea tipului de valoare estimată în prezentul raport;
- ✓ documentarea asupra prețurilor pentru tipul de bunuri evaluate;
- ✓ analiza tuturor informațiilor și interpretarea rezultatelor culese din punct de vedere al evaluării;
- ✓ aplicarea metodelor de evaluare considerate oportune pentru determinarea valorii bunului ;
- ✓ reconcilierea valorilor și estimarea opiniei finale.

Documentarea a presupus de asemenea consultarea celorlalte informații necesare existente în bibliografia de specialitate, respectiv:

- Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, valabile la data evaluării;
- Suporturi de curs și seminarii de pregătire continuă publicate de ANEVAR și IROVAL;
- Cataloage de evaluare a costurilor pentru lucrările de construcții, opțional, pentru unele abordări;
- Bibliografie ANEVAR și IROVAL
- Informații din mass-media aferente mișcărilor imobiliare.

Informația furnizată de către terți este considerată de încredere, dar nu i se acordă garanții pentru acuratețe.

1.8. Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluatorul

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

- documente puse la dispoziție de client privind: Lista numerelor topo/ cadastrale afectate, așa cum e aceasta redată în anexe;

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

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

1.9. Ipoteze semnificative și/sau ipoteze speciale semnificative

Ipoteze semnificative:

În realizarea raportului au fost luate în considerare aspecte care sunt general acceptate ca fapte, în mod rezonabil, în contextul evaluării. Principalele ipoteze de care s-a ținut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt următoarele:

Aspecte juridice

- ✓ Acest raport a fost elaborat având la bază informațiile puse la dispoziție de către client;
- ✓ Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele în formă necertificată și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare;
- ✓ **Drepturile de proprietate au fost considerate depline, valabile și marketabile iar informațiile existente în tabelele anexate NU atestă/fac dovada dreptului de proprietate, aceasta dovada o va face fiecare proprietar în conformitate cu reglementările legale în vigoare;**
- ✓ **Categoria de folosință și încadrarea intra- extravilan a fost pusă la dispoziția evaluatorului de către beneficiarul lucrării, evaluatorul neasumându-și nicio responsabilitate în acest sens.**
- ✓ Evaluatorul nu va putea fi făcut răspunzător pentru existența unor servituți privind terenul și/sau factori de mediu care ar putea influența în vreun sens valoarea acestuia, evaluatorul neavând competențele necesare;
- ✓ Evaluatorul nu va fi făcut responsabil pentru aspectele de natură juridică ale imobilului.

Aspecte fizico- dimensionale:

- ✓ Proprietatea a fost văzută și inspectată de către evaluator (vezi 1.6);
- ✓ Evaluatorul nu a făcut nici o măsurătoare a proprietății. Dimensiunile proprietății au fost preluate din tabelul pus la dispoziție de către beneficiarul lucrării, din descrierea legală a proprietății (contractul de vânzare cumpărare, extras de carte funciară, documentație topografică, sau alte

documente) puse la dispoziție de către client, atasate în întregime prezentului raport; evaluatorul nu are calificarea de a valida aceste documentații. Toate planurile de situație puse la dispoziția evaluatorului se consideră a fi corecte dar nu se asumă nici o responsabilitate în această privință;

- ✓ Evaluatorul nu are competența să măsoare dimensiunile. Evaluarea a fost făcută în ipoteza că dimensiunile din tabelul pus la dispoziție de Clientul – beneficiar al lucrării sunt corecte. Ca urmare nu putem să ne asumăm răspunderea pentru corectitudinea acestor informații;
- ✓ Evaluatorul nu are cunoștință și se consideră degrevat de răspunderea existenței unor vicii 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.), care ar putea influența în vreun sens valoarea bunului în cauză, fapt pentru care evaluatorul nu poate da nici o garanție referitoare la starea tehnică sau economică a acestora, ulterioară evaluării;

Urbanism:

- ✓ Evaluatorul a presupus că imobilul evaluat se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o neconformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport, cu mențiunea ca **Evaluatorul nu a avut la dispoziție Certificate de Urbanism pentru terenurile evaluate.**

Mediu

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

Metodologie

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

Alte date

- ✓ Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii toate informațiile pe care le-a avut la dispoziție la data evaluării referitoare la subiectul de evaluat, neexcluzând posibilitatea existenței și a altor informații de care acesta nu avea cunoștință. În cazul apariției altor documente legale care să ateste alte informații decât cele utilizate de către evaluator, acesta își rezervă dreptul de a modifica prezentul raport de evaluare în concordanță cu noile informații. Evaluatorul nu își asumă nici o responsabilitate în cazul menționat anterior;
- ✓ O evaluare este inerent subiectivă și reprezintă opinia noastră asupra valorii proprietății evaluate. Concluziile exprimate în prezentul raport sunt valabile numai la data evaluării și nu au fost luate în considerare elemente ce au apărut sau pot apărea după data evaluării; Ele țin cont de starea la care se află această proprietate la data inspecției.
- ✓ În elaborarea lucrării au fost luați în considerare toți factorii care au influențat asupra valorii, nefiind omisă deliberat nici o informație relevantă pentru estimarea valorii;

- ✓ Evaluatorul a obținut informații, estimări și opinii, ce au fost evidențiate în raportul de evaluare, de la surse pe care el le consideră credibile și nu își asumă nici o responsabilitate în privința completitudinii și corectitudinii lor nefiind verificate din surse independente;
- ✓ Informațiile furnizate de către terți sunt considerate de încredere, dar nu li se acordă garanții pentru acuratețe;
- ✓ Evaluatorul consideră rezonabile corecțiile efectuate la aplicarea grilei de evaluare în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării;
- ✓ Evaluatorul nu are nici un interes prezent sau de viitor în legătură cu proprietatea evaluată sau cu părțile interesate în tranzacție;
- ✓ Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
- ✓ Valoarea este valabilă în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea. De asemenea valoarea estimată în prezentul raport nu poate să fie atinsă în cazul unei incapacități viitoare de plată, când atât condițiile pieței, cât și situațiile vânzării (perioada limitată pentru vânzare de ex.) pot fi diferite de cele luate în considerare în estimarea valorii.
- ✓ Se considera ca gradul de ocupare/neocupare estimat în cadrul abordării prin venit (acolo unde a fost aplicabilă) este realist și poate fi atins la data evaluării, bazându-se pe informații statistice din piață.

Ipoteze speciale semnificative: nu este cazul.

1.10. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

Prezentul raport de evaluare sau orice referire la acesta, nu pot fi publicate nici incluse într-un document destinat publicității, fără acordul scris și prealabil al evaluatorului cu specificarea formei și contextului în care ar urma să fie reprodus sau publicat. Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât destinatarul lucrării atrage după sine încetarea obligațiilor expertului evaluator.

1.12. Declarația conformității evaluării cu SEV

Având în vedere scopul și utilizarea evaluării, nu s-au avut în vedere recomandările Standardelor de Evaluare a Bunurilor

1.13. Descrierea raportului

Raportul a fost structurat după cum urmează :

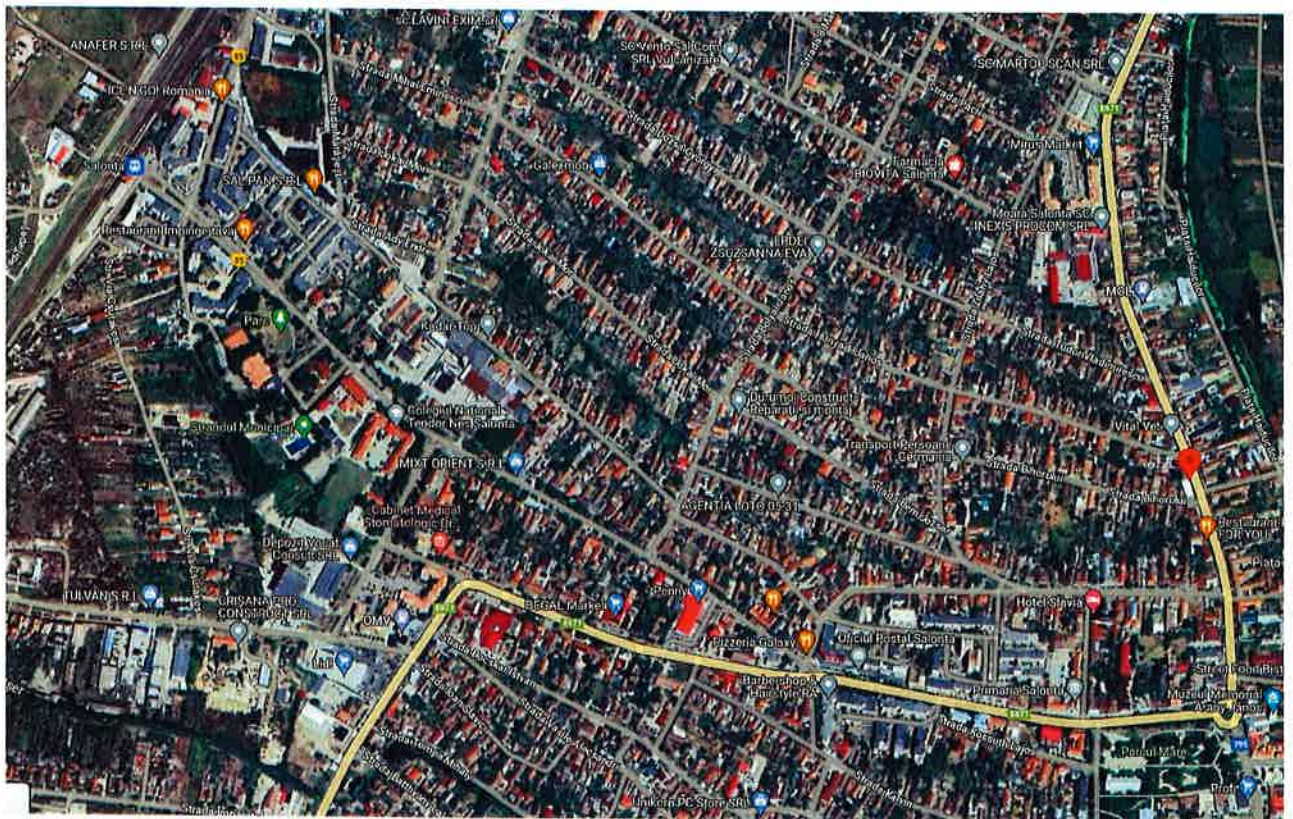
Sinteza evaluării

- (1) Termenii de referință ai evaluării
- (2) Prezentarea datelor
- (3) Analiza de piață
- (4) Abordarea în evaluare și raționamentul bazat pe analiza celei mai bune utilizări
- (5) Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii
- (6) Anexe

PARTEA II.PREZENTAREA DATELOR

II.1.Date despre aria de piata, vecinatati si localizare

Proprietatile evaluate de tip teren intravilan format din nr cad 113045, situat in Salonta, str Republicii nr 101. Vecinatatile terenurilor evaluate sunt terenuri similare. Ca si localizare prezentam mai jos harta cu amplasarea acestora din care rezulta ca zonele intravilane construite se afla in zone de interes mare de tranzactionare si dezvoltare urbanistica :



II.2. Descrierea situației juridice

- Descrierea proprietății, conform CF-urilor puse la dispoziție de client - sunt terenuri construite, situate în intravilan, având categoria de folosință curți construcții conform extrasului CF prezentat mai jos:



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

CARTE FUNCİARĂ NR. 113045 COPIE

Carte Funciară Nr. 113045 Salonta

A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. topografic: 3068, 3038/2, 3037/1, 3037/2,
18676/790, 3029, 3030, 3031/1, 3031/2,
3032/1, 3032/2, 3033-3036, 3038/1, 3039-
3048, 3049/1, 3057/118676/784, 18676/786,
18676/14, 18676/15, 18676/788

TEREN intravilan

Adresa: Loc. Salonta, Jud. Bihor

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	113045	Din acte: 34.456 Masurata: 33.950	

Construcții

Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	113045-C1	Loc. Salonta, Jud. Bihor	Nr. niveluri: 1; S. construită la sol: 125 mp; S. construită desfasurata: 125 mp; CASA POARTA DE ACCES IN ZONA CURATA (P)
A1.2	113045-C2	Loc. Salonta, Jud. Bihor	Nr. niveluri: 1; S. construită la sol: 140 mp; S. construită desfasurata: 140 mp; CENTRALA TERMICA (P)
A1.3	113045-C3	Loc. Salonta, Jud. Bihor	Nr. niveluri: 2; S. construită la sol: 231 mp; S. construită desfasurata: 462 mp; SPALATORIE (P+1)
A1.4	113045-C4	Loc. Salonta, Jud. Bihor	Nr. niveluri: 1; S. construită la sol: 623 mp; S. construită desfasurata: 623 mp; CORP ADMINISTRATIV (P)
A1.5	113045-C5	Loc. Salonta, Jud. Bihor	Nr. niveluri: 1; S. construită la sol: 263 mp; S. construită desfasurata: 263 mp; CANTINA (P)
A1.6	113045-C6	Loc. Salonta, Jud. Bihor	Nr. niveluri: 1; S. construită la sol: 250 mp; S. construită desfasurata: 250 mp; MAGAZIN DE PREZENTARE (P)
A1.7	113045-C7	Loc. Salonta, Jud. Bihor	Nr. niveluri: 1; S. construită la sol: 57 mp; S. construită desfasurata: 57 mp; STATIE POMPA (P)
A1.8	113045-C8	Loc. Salonta, Jud. Bihor	Nr. niveluri: 1; S. construită la sol: 107 mp; S. construită desfasurata: 107 mp; HIDROFOR (P)
A1.9	113045-C9	Loc. Salonta, Jud. Bihor	Nr. niveluri: 1; S. construită la sol: 654 mp; S. construită desfasurata: 654 mp; ATELIER INTRETINERE (P)
A1.10	113045-C10	Loc. Salonta, Jud. Bihor	Nr. niveluri: 2; S. construită la sol: 448 mp; S. construită desfasurata: 896 mp; TOPITORIE GRASIMI (P+1)
A1.11	113045-C11	Loc. Salonta, Jud. Bihor	Nr. niveluri: 1; S. construită la sol: 768 mp; S. construită desfasurata: 768 mp; CENTRALA FRIGORIFICA (P)
A1.13	113045-C13	Loc. Salonta, Jud. Bihor	Nr. niveluri: 1; S. construită la sol: 133 mp; S. construită desfasurata: 133 mp; POST TRAFU (P)
A1.14	113045-C14	Loc. Salonta, Jud. Bihor	Nr. niveluri: 3; S. construită la sol: 7572 mp; S. construită desfasurata: 15990 mp; SECTIE ABATOR MIXT SI PROCESARE CARNE (P+2)
A1.15	113045-C15	Loc. Salonta, Jud. Bihor	Nr. niveluri: 1; S. construită la sol: 462 mp; S. construită desfasurata: 462 mp; SECTIE ABATOR BOVINE (P)
A1.16	113045-C16	Loc. Salonta, Jud. Bihor	Nr. niveluri: 1; S. construită la sol: 499 mp; S. construită desfasurata: 499 mp; GRAJD SI TARC BOVINE (P)
A1.17	113045-C17	Loc. Salonta, Jud. Bihor	Nr. niveluri: 1; S. construită la sol: 309 mp; S. construită desfasurata: 309 mp; GRAJ OVINE (P)
A1.18	113045-C18	Loc. Salonta, Jud. Bihor	Nr. niveluri: 1; S. construită la sol: 7 mp; S. construită desfasurata: 7 mp; TARC OVINE (P)
A1.19	113045-C19	Loc. Salonta, Jud. Bihor	Nr. niveluri: 2; S. construită la sol: 326 mp; S. construită desfasurata: 652 mp; MAGAZIE (P+1)
A1.20	113045-C20	Loc. Salonta, Jud. Bihor	Nr. niveluri: 1; S. construită la sol: 138 mp; S. construită desfasurata: 138 mp; POST TRAFU (P)
A1.21	113045-C21	Loc. Salonta, Jud. Bihor	Nr. niveluri: 1; S. construită la sol: 12 mp; S. construită desfasurata: 12 mp; CASA POARTA (P)
A1.22	113045-C22	Loc. Salonta, Jud. Bihor	Nr. niveluri: 1; S. construită la sol: 28 mp; S. construită desfasurata: 28 mp; STATIE POMPE SI APE REZIDUALE (P)
A1.23	113045-C23	Loc. Salonta, Jud. Bihor	Nr. niveluri: 1; S. construită la sol: 21 mp; S. construită desfasurata: 21 mp; STATIE SI DISTRIBUTIE GAZ METAN (P)
A1.25	113045-C25	Loc. Salonta, Jud. Bihor	Nr. niveluri: 1; S. construită la sol: 95 mp; S. construită desfasurata: 95 mp; ATELIER AUTO (P)
A1.26	113045-C26	Loc. Salonta, Jud. Bihor	Nr. niveluri: 1; S. construită la sol: 31 mp; S. construită desfasurata: 31 mp; TURN APA

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.27	113045-C27	Loc. Salonta, Jud. Bihor	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:117 mp; S. construita desfasurata:117 mp; STATIE PREEPURARE SI BAZIN EGALIZARE (P)
A1.28	113045-C28	Loc. Salonta, Jud. Bihor	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:252 mp; S. construita desfasurata:252 mp; BIROU MEDIC VETERINAR (P)

B. Partea II. Proprietari și acte

Carte Funciară Nr. 113045 Comuna/Oraș/Municipiu: Salonta

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
34081 / 07/09/2020		
Act Administrativ nr. Certificat de atestare fiscal nr. 1579, din 12/08/2020 emis de Primaria Municipiului Salonta; Inscris Sub Semnatura Privata nr. PAD, din 11/02/2020 emis de Kadar Maria; Act Administrativ nr. ADEVERINTA NR. 4693, din 29/07/2020 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI SALONTA;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE in baza L15/1990 in seria rang inch. cf.nr 5406/23.02.1995; dobandit prin Lege, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) SC PRODALIMENT SA, CIF:94552	/ B.8, B.9 A1, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4, A1.5, A1.6, A1.7, A1.8, A1.9, A1.10, A1.11, A1.13, A1.14, A1.15, A1.16, A1.17, A1.18, A1.19, A1.20, A1.21, A1.22, A1.23, A1.25, A1.26, A1.27, A1.28 / B.2
Act Notarial nr. contract de Ipoteca aut 679, din 05/03/2007 emis de NP SZASZ DENES;		
B2	Se noteaza interdictia de instrainare, grevare, inchiriere, demolare, dezmembrare in seria rang inch.cf.nr 1008-1009 /2007 in favoarea: Banca Transilvania -Suc Timisoara	A1, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4, A1.5, A1.6, A1.7, A1.8, A1.9, A1.10, A1.11, A1.13, A1.14, A1.15, A1.16, A1.17, A1.18, A1.19, A1.20, A1.21, A1.22, A1.23, A1.25, A1.26, A1.27, A1.28
Act Notarial nr. contract de ipoteca aut 1022, din 06/03/2008 emis de NP SZASZ DENES;		
B3	Se noteaza interdictia de instrainare, grevare, demolare, restructurare si intabulare in seria rang inch.cf.nr 1744/2008 in favoarea: Banca Transilvania SA -Sucursala Timisoara	A1, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4, A1.5, A1.6, A1.7, A1.8, A1.9, A1.10, A1.11, A1.13, A1.14, A1.15, A1.16, A1.17, A1.18, A1.19, A1.20, A1.21, A1.22, A1.23, A1.25, A1.26, A1.27, A1.28
37646 / 27/10/2020		
Act Administrativ nr. Adeverinta nr.4693, din 29/07/2020 emis de Primaria Municipiului Salonta; Inscris Sub Semnatura Privata nr. PAD, din 11/02/2020 emis de Kadar Maria;		
B4	se indreapta eroarea materiala, in sensul ca constructia C10 ce reprezinta topografie grasimii este construita pe doua nivele conform documentatiile cadastrale.	A1, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4, A1.5, A1.6, A1.7, A1.8, A1.9, A1.10, A1.11, A1.13, A1.14, A1.15, A1.16, A1.17, A1.18, A1.19, A1.20, A1.21, A1.22, A1.23, A1.25, A1.26, A1.27, A1.28
38149 / 03/11/2020		
Act Administrativ nr. ADEVERINTA NR. 4693, din 29/07/2020 emis de PRIMARIA UNICIPIULUI SALONTA;		
B5	la incheierea 34081/2020 s-a inscris eronat la partea A cladirea C.10 cu un nivel, dar conform Pad atasat la dosar si a adeverintei C.10 are 2 niveluri	A1, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4, A1.5, A1.6, A1.7, A1.8, A1.9, A1.10, A1.11, A1.13, A1.14, A1.15, A1.16, A1.17, A1.18, A1.19, A1.20, A1.21, A1.22, A1.23, A1.25, A1.26, A1.27, A1.28
7437 / 26/03/2021		
Act Notarial nr. Contract de vanzare aut.1076, din 25/03/2021 emis de Stancu Tudor Dan;		
B6	se noteaza respingerea cererii	A1, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4, A1.5, A1.6, A1.7, A1.8, A1.9, A1.10, A1.11, A1.13, A1.14, A1.15, A1.16, A1.17, A1.18, A1.19, A1.20, A1.21, A1.22, A1.23, A1.25, A1.26, A1.27, A1.28
11538 / 11/05/2021		
Act Notarial nr. Contract de vanzare aut.1076, din 25/03/2021 emis de Stancu Tudor Dan;		
B7	se noteaza respingerea cererii	A1, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4, A1.5, A1.6, A1.7, A1.8, A1.9, A1.10, A1.11, A1.13, A1.14, A1.15, A1.16, A1.17, A1.18, A1.19, A1.20, A1.21, A1.22, A1.23, A1.25, A1.26, A1.27, A1.28
24357 / 18/05/2021		
Act Notarial nr. Contract de vanzare aut.1076, din 25/03/2021 emis de Stancu Tudor Dan;		
B8	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) CISTAN COMIMPEX S.R.L., CIF:5731192	A1 / B.10
B9	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1	A1.1, A1.2, A1.3, A1.4, A1.5, A1.6, A1.7, A1.8, A1.9, A1.10, A1.11, A1.13, A1.14, A1.15, A1.16, A1.17, A1.18, A1.19, A1.20, A1.21, A1.22, A1.23, A1.25, A1.26, A1.27, A1.28

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

Pagina 2 din 7

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
B9	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Convenție, cota actuala 1/1, cota Initiala 1/1 1) CISTAN COMIMPEX S.R.L. , CIF:5731192	13, A1.14, A1.15, A1.16, A1.17, A1.18, A1.19, A1.20, A1.21, A1.22, A1.23, A1.25, A1.26, A1.27, A1.28 / B.10
26537 / 11/06/2021		
Actiune In Instanta nr. in dosar nr 1592/833/2021, din 11/06/2021 emis de JUDECATORIA SALONTA;		
B10	se noteaza actiunea civila pornita de S.C. NOS TRANS S.R.L. in calitatea de reclamant in contradictoriu cu S.C CISTAN COMIMPEX S.R.L. in calitate de parat ,avand ca obiect permitere acces imobil.	/ B.12 A1, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4, A1.5, A1.6, A1.7, A1.8, A1.9, A1.10, A1.11, A1.13, A1.14, A1.15, A1.16, A1.17, A1.18, A1.19, A1.20, A1.21, A1.22, A1.23, A1.25, A1.26, A1.27, A1.28
31926 / 27/12/2022		
Act Notarial nr. 2192, din 22/12/2022 emis de Szasz Denes Albert;		
B11	Se notează interdicția de grevare ,înstrăinare, închiriere, demolare , construire, dezmembrare, alipire, restructurare și amenajare în favoarea BANCII TRANSILVANIA SA	A1, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4, A1.5, A1.6, A1.7, A1.8, A1.9, A1.10, A1.11, A1.13, A1.14, A1.15, A1.16, A1.17, A1.18, A1.19, A1.20, A1.21, A1.22, A1.23, A1.25, A1.26, A1.27, A1.28
393 / 10/01/2024		
Hotarare Judecatoreasca nr. SENTINTA CIVILA NR. 296/2022 IN DOSAR NR. 1592/833/2021, din 11/05/2022 emis de JUDECATORIA SALONTA; Hotarare Judecatoreasca nr. DECIZIA NR. 762/A/LP/2022 IN DOSAR NR. 1592/833/2021, din 17/10/2022 emis de TRIBUNALUL BIHOR - SECTIA A II-A CIVILA; Hotarare Judecatoreasca nr. DECIZIA NR. 12/2023-R IN DOSAR NR. 1592/833/C/2021-R, din 14/02/2023 emis de CURTEA DE APEL ORADEA SECTIA A II-A CIVILA;		
B12	se radiază înscrierea de sub B.10	A1, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4, A1.5, A1.6, A1.7, A1.8, A1.9, A1.10, A1.11, A1.13, A1.14, A1.15, A1.16, A1.17, A1.18, A1.19, A1.20, A1.21, A1.22, A1.23, A1.25, A1.26, A1.27, A1.28

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
34081 / 07/09/2020		
Act Administrativ nr. acord 5179, din 30/06/2005 emis de Prim Mun Salonta;		
C1	Intabulare, drept de SERVITUTE legala de trecere a conductelor supraterrane de apa pluviala asupra terenului cu nr topo 18676/15 pe toata durata de existenta a capacitatii, dobândit prin Convenție, cota actuala 1438/33950, cota Initiala 1438/33950 1) PRIMARIA SALONTA	A1 / C.2
Act Notarial nr. contract de ipoteca aut 679, din 05/03/2007 emis de NP SZASZ DENES;		
C2	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:1500000 LEI+ Dobanzi de 9,34 % pe an indexabile +speze,taxe si comisioane aferente in seria rang inch.cf.nr 1808/2007, dobândit prin Convenție 1) BANCA TRANSILVANIA SUC TIMISOARA	A1, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4, A1.5, A1.6, A1.7, A1.8, A1.9, A1.10, A1.11, A1.13, A1.14, A1.15, A1.16, A1.17, A1.18, A1.19, A1.20, A1.21, A1.22, A1.23, A1.25, A1.26, A1.27, A1.28 / C.3
Act Notarial nr. Contract de ipoteca aut 680, din 05/03/2007 emis de NP SZASZ DENES;		
C3	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:2000000 EUR+ Dobanzi de 8,25%, indexabile ,speze ,taxe si comisioane, dobândit prin Convenție 1) BANCA TRANSILVANIA SUC TIMISOARA	A1, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4, A1.5, A1.6, A1.7, A1.8, A1.9, A1.10, A1.11, A1.13, A1.14, A1.15, A1.16, A1.17, A1.18, A1.19, A1.20, A1.21, A1.22, A1.23, A1.25, A1.26, A1.27, A1.28 / C.4
Act Notarial nr. contract de ipoteca aut 1022, din 06/03/2008 emis de NP SZASZ DENES;		
C4	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:2300000 LEI+ Dob. aferente de 11,9% pe an indexabila ,orice alte sume datorate in seria rang inch.cf. nr 1744/2008, dobândit prin Convenție 1) BANCA TRANSILVANIA SUC TIMISOARA	A1, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4, A1.5, A1.6, A1.7, A1.8, A1.9, A1.10, A1.11, A1.13, A1.14, A1.15, A1.16, A1.17, A1.18, A1.19, A1.20, A1.21, A1.22, A1.23, A1.25, A1.26, A1.27, A1.28
24357 / 18/05/2021		
Act Notarial nr. Contract de vanzare aut.1076, din 25/03/2021 emis de Stancu Tudor Dan;		
C5	se radiază înscrierile de sub C.2-3-4	A1, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4, A1.5, A1.6, A1.7, A1.8, A1.9, A1.10, A1.11, A1.13, A1.14, A1.15, A1.16, A1.17, A1.18, A1.19, A1.20, A1.21, A1.22, A1.23, A1.25, A1.26, A1.27, A1.28

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

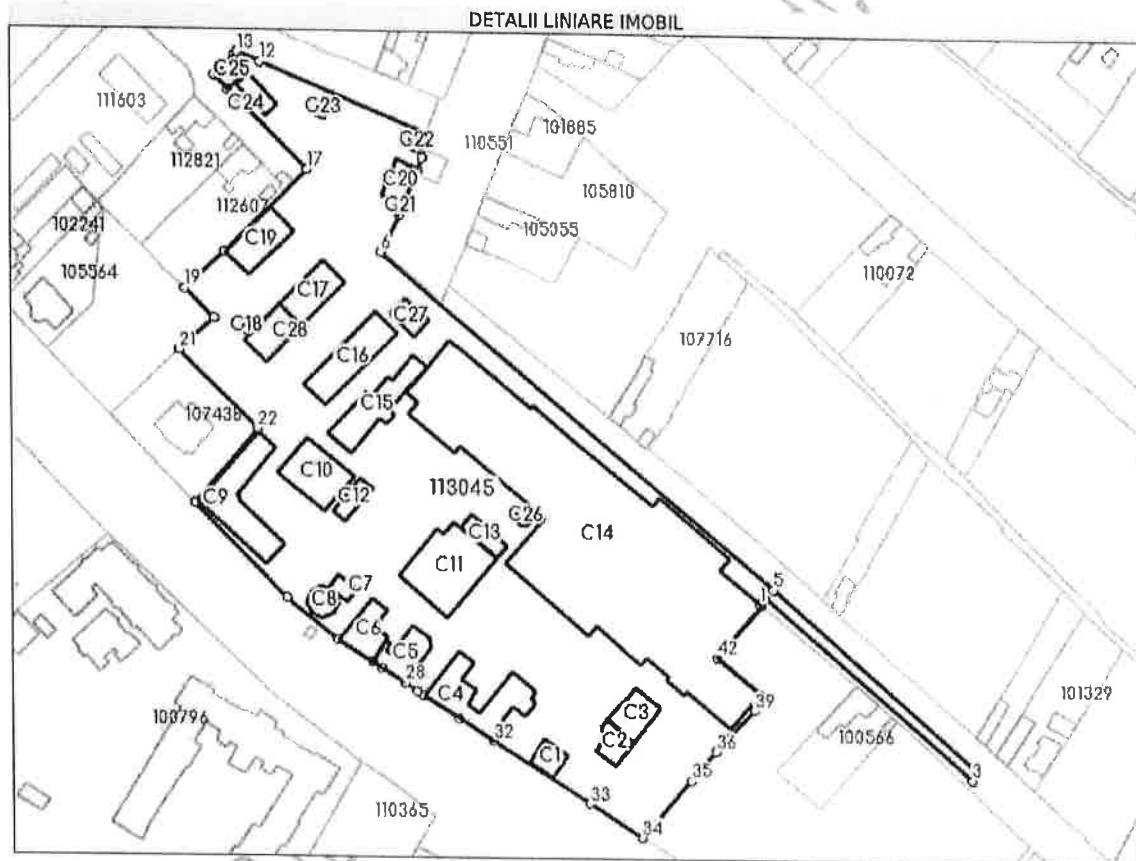
Pagina 3 din 7

Înscrieri privind dezmembrările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
C5	se radiaza înscrierile de sub C.2-3-4	18, A1.19, A1.20, A1.21, A1.22, A1.23, A1.25, A1.26, A1.27, A1.28
31926 / 27/12/2022		
Act Notarial nr. 2192, din 22/12/2022 emis de Szasz Denes Albert;		
C6	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:100000-EUR+ celelalte obligații de plată aferente contractului de credit, dobândit prin Convenție, cota actuala 1/1, cota inițiala 1/1 1) BANCA TRANSILVANIA S.A., CIF:6096200	A1, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4, A1.5, A1.6, A1.7, A1.8, A1.9, A1.10, A1.11, A1.13, A1.14, A1.15, A1.16, A1.17, A1.18, A1.19, A1.20, A1.21, A1.22, A1.23, A1.25, A1.26, A1.27, A1.28
35035 / 11/12/2023		
Act Notarial nr. 1640, din 05/12/2023 emis de Szasz Denes Albert;		
C7	se radiaza înscrierea de sub C.6	A1, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4, A1.5, A1.6, A1.7, A1.8, A1.9, A1.10, A1.11, A1.13, A1.14, A1.15, A1.16, A1.17, A1.18, A1.19, A1.20, A1.21, A1.22, A1.23, A1.25, A1.26, A1.27, A1.28

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
113045	Din acte: 34.456 Masurata: 33.950	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra-vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	Din acte: 34.456 Masurata: 33.950	-	-	3068,3038/2, 3037/1, 3037/2, 18676/790, 3029,3030,30 31/1, 3031/2, 3032/1, 3032/2,3033- 3036,3038/1, 3039- 3048,3049/1, 3057/118676 /784, 18676/786, 18676/14, 18676/15, 18676/788	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
-----	-------	------------------------	--------------	-------------------	------------------------

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație Juridică	Observații / Referințe
A1.1	113045-C1	construcții industriale și edilitare	125	Cu acte	Nr. niveluri:1; S. construită la sol:125 mp; S. construită desfasurată:125 mp; CASA POARTA DE ACCES IN ZONA CURATA (P)
A1.2	113045-C2	construcții industriale și edilitare	140	Cu acte	Nr. niveluri:1; S. construită la sol:140 mp; S. construită desfasurată:140 mp; CENTRALA TERMICA (P)
A1.3	113045-C3	construcții industriale și edilitare	231	Cu acte	Nr. niveluri:2; S. construită la sol:231 mp; S. construită desfasurată:462 mp; SPALATORIE (P+1)
A1.4	113045-C4	construcții industriale și edilitare	623	Cu acte	Nr. niveluri:1; S. construită la sol:623 mp; S. construită desfasurată:623 mp; CORP ADMINISTRATIV (P)
A1.5	113045-C5	construcții industriale și edilitare	263	Cu acte	Nr. niveluri:1; S. construită la sol:263 mp; S. construită desfasurată:263 mp; CANTINA (P)
A1.6	113045-C6	construcții industriale și edilitare	250	Cu acte	Nr. niveluri:1; S. construită la sol:250 mp; S. construită desfasurată:250 mp; MAGAZIN DE PREZENTARE (P)
A1.7	113045-C7	construcții industriale și edilitare	57	Cu acte	Nr. niveluri:1; S. construită la sol:57 mp; S. construită desfasurată:57 mp; STATIE POMPA (P)
A1.8	113045-C8	construcții industriale și edilitare	107	Cu acte	Nr. niveluri:1; S. construită la sol:107 mp; S. construită desfasurată:107 mp; HIDROFOR (P)
A1.9	113045-C9	construcții industriale și edilitare	654	Cu acte	Nr. niveluri:1; S. construită la sol:654 mp; S. construită desfasurată:654 mp; ATELIER INTRETINERE (P)
A1.10	113045-C10	construcții industriale și edilitare	448	Cu acte	Nr. niveluri:2; S. construită la sol:448 mp; S. construită desfasurată:896 mp; TOPITORIE GRASIMI (P+1)
A1.11	113045-C11	construcții industriale și edilitare	768	Cu acte	Nr. niveluri:1; S. construită la sol:768 mp; S. construită desfasurată:768 mp; CENTRALA FRIGORIFICA (P)
A1.12	113045-C12	construcții industriale și edilitare	114	Fara acte	Nr. niveluri:1; S. construită la sol:114 mp; S. construită desfasurată:114 mp; Boxa spalare masini in zona murdara (P)
A1.13	113045-C13	construcții industriale și edilitare	133	Cu acte	Nr. niveluri:1; S. construită la sol:133 mp; S. construită desfasurată:133 mp; POST TRAFU (P)
A1.14	113045-C14	construcții industriale și edilitare	7.572	Cu acte	Nr. niveluri:3; S. construită la sol:7572 mp; S. construită desfasurată:15990 mp; SECTIE ABATOR MIXT SI PROCESARE CARNE (P+2)
A1.15	113045-C15	construcții industriale și edilitare	462	Cu acte	Nr. niveluri:1; S. construită la sol:462 mp; S. construită desfasurată:462 mp; SECTIE ABATOR BOVINE (P)
A1.16	113045-C16	construcții industriale și edilitare	499	Cu acte	Nr. niveluri:1; S. construită la sol:499 mp; S. construită desfasurată:499 mp; GRAJD SI TARC BOVINE (P)
A1.17	113045-C17	construcții industriale și edilitare	309	Cu acte	Nr. niveluri:1; S. construită la sol:309 mp; S. construită desfasurată:309 mp; GRAJ OVINE (P)
A1.18	113045-C18	construcții industriale și edilitare	7	Cu acte	Nr. niveluri:1; S. construită la sol:7 mp; S. construită desfasurată:7 mp; TARC OVINE (P)
A1.19	113045-C19	construcții industriale și edilitare	326	Cu acte	Nr. niveluri:2; S. construită la sol:326 mp; S. construită desfasurată:652 mp; MAGAZIE (P+1)
A1.20	113045-C20	construcții industriale și edilitare	138	Cu acte	Nr. niveluri:1; S. construită la sol:138 mp; S. construită desfasurată:138 mp; POST TRAFU (P)
A1.21	113045-C21	construcții industriale și edilitare	12	Cu acte	Nr. niveluri:1; S. construită la sol:12 mp; S. construită desfasurată:12 mp; CASA POARTA (P)
A1.22	113045-C22	construcții industriale și edilitare	28	Cu acte	Nr. niveluri:1; S. construită la sol:28 mp; S. construită desfasurată:28 mp; STATIE POMPE SI APE REZIDUALE (P)
A1.23	113045-C23	construcții industriale și edilitare	21	Cu acte	Nr. niveluri:1; S. construită la sol:21 mp; S. construită desfasurată:21 mp; STATIE SI DISTRIBUTIE GAZ METAN (P)

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație Juridică	Observații / Referințe
A1.24	113045-C24	construcții industriale și edilitare	114	Fara acte	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:114 mp; S. construita desfasurata:114 mp; BOXA SPALARE MASINI DE TRANSPORT (P)
A1.25	113045-C25	construcții industriale și edilitare	95	Cu acte	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:95 mp; S. construita desfasurata:95 mp; ATELIER AUTO (P)
A1.26	113045-C26	construcții industriale și edilitare	31	Cu acte	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:31 mp; S. construita desfasurata:31 mp; TURN APA
A1.27	113045-C27	construcții industriale și edilitare	117	Cu acte	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:117 mp; S. construita desfasurata:117 mp; STATIE PREEPURARE SI BAZIN EGALIZARE (P)
A1.28	113045-C28	construcții industriale și edilitare	252	Cu acte	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:252 mp; S. construita desfasurata:252 mp; BIROU MEDIC VETERINAR (P)

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment
1	2	3.133	2	3	109.1	3	4	4.0
4	5	108.927	5	6	205.359	6	7	16.203
7	8	4.965	8	9	14.456	9	10	4.709
10	11	9.581	11	12	73.375	12	13	9.923
13	14	1.951	14	15	11.099	15	16	7.747
16	17	44.014	17	18	45.864	18	19	21.877
19	20	16.475	20	21	18.845	21	22	43.884
22	23	39.111	23	24	51.959	24	25	26.455
25	26	16.02	26	27	4.069	27	28	11.138
28	29	6.164	29	30	3.04	30	31	16.445
31	32	16.733	32	33	45.582	33	34	25.024
34	35	30.144	35	36	15.418	36	37	5.625
37	38	2.317	38	39	14.703	39	40	6.172
40	41	2.903	41	42	22.546	42	43	27.519
43	1	1.001						

** 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.

II.3. Descrierea terenului

Terenul in suprafata totala din acte de 34.456mp si masurata de 33.950mp, din care 1790.5 mp afectati de lucrarea de utilitate publica avand categoria de folosinta intravilan curti constructii, situat in Salonta , str Republicii nr 101.

II.4. Descrierea constructiilor si amenajarilor

Constructiile si amenajarile au fost descrise mai jos:

Sent: Tuesday, February 13, 2024 at 04:55:38 PM GMT+2

Subject: Re:

Am reluat problema si am defalcat cladirea C9 in 3 cladiri distincte:

C9/1 - atelier de reparatii nou, acoperis terasa, H=4m, S=146mp

C9/2 - atelier de reparatii vechi, acoperis sarpanta, H=3m, S=102mp

C9/3 - magazie veche, acoperita cu placi de azbest, acoperis sarpanta - se demoleaza partial S=120mp

Total de cumparat din C9 S=368mp

Cele 3 corpuri de cladire sunt distincte, separate constructiv, fiecare cu folosinta diferita, edificate in ani diferiti si independente

La inventarierea facuta pentru cadastru OCPI, pentru simplificare a fost considerata o singura cladire

Nu stiu cum se rezolva cadastral si cum se face evaluarea.

Eu doar v-am descris situatia exacta din teren.

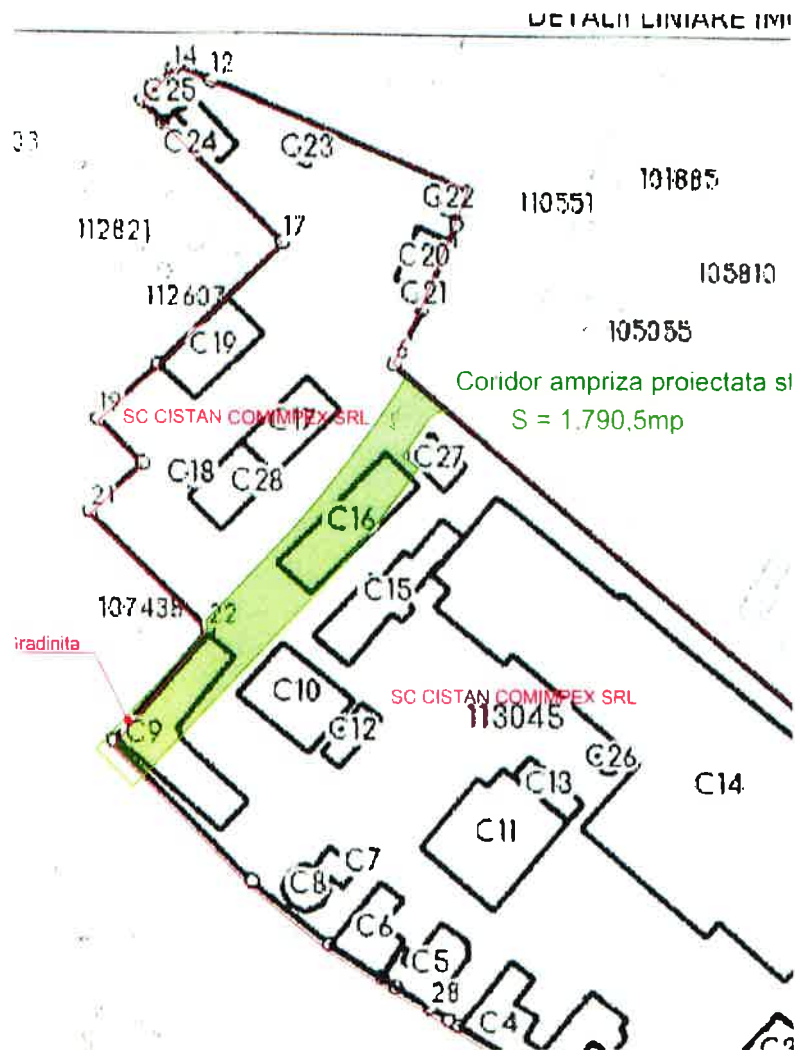
Atasez poze cu cladirile descrise

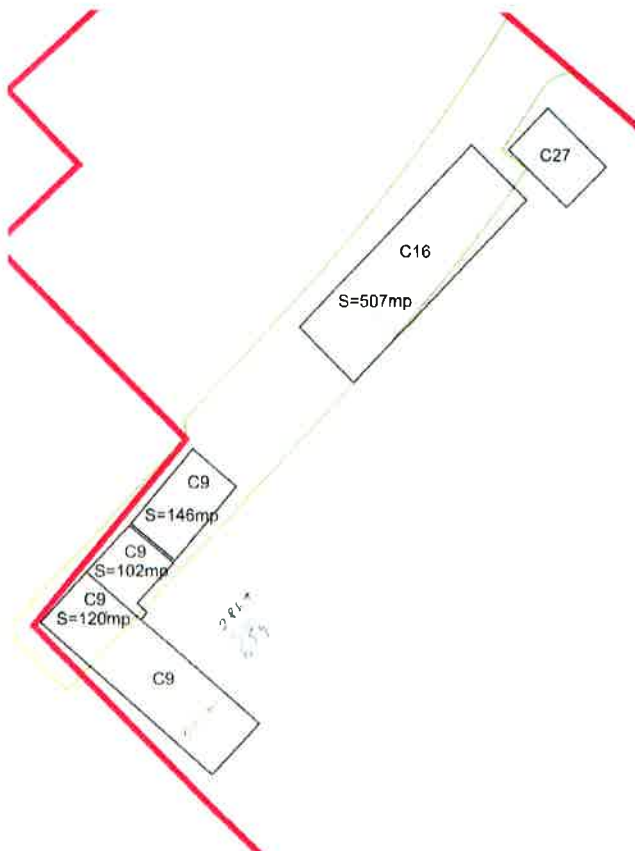
Atasez plan de situatie cu impartirea propusa pe corpuri distincte

Atasez si tabelul cu suprafete de evaluat, pentru cumparare.

Cu stima,

Niocu Gageanu





obiectiv: **DEMOLARE CONSTRUCȚII C9 ȘI C16**

amplasament: **Jud. Bihor, loc. Salonta, str. Republicii, nr. 101, nr.cad. 113045**

beneficiar: **PRIMĂRIA SALONTA**

proiectant arhitectură: **S.C. HFG SOLUTIONS S.R.L. arh. Mălina ILIA-FILIMON**

FAZA: D.T.A.D.

Expert tehnic: prof.dr.ing. Prada Marcela Florina

EXPERTIZA NR. 14 / 2021

DEMOLARE CONSTRUCȚII C9 ȘI C16
amplasament: Jud. Bihor, loc. Salonta, str. Republicii, nr. 101, nr.cad. 113045



S.C. HFG SOLUTIONS S.R.L.
jud. Bihor, mun. Oradea, str. Republicii, nr. 13, ap. 13, 15
telefon +40 (752) 217 133; e-mail: arhitectura@hfgsolutions.ro
CUI RO36708920; J05/1990/2016

2.5. Starea actuală a construcțiilor: conforma cu vechimea și sistemul constructiv.

Clădirea C 16 are o stare avansată de degradare.

Clădirea C 9 este în stare relativ bună din punct de vedere structural.

3. DATE GENERALE PRIVIND CONSTRUCȚIA

3.1. Descrierea situației existente

3.1.1. Destinația clădirilor:

Corp C9

- actuală: depozit / magazie P,

Corp C16

- actuală: grajd P,

3.1.3. Alcătuirea geometrică a construcțiilor:

- **Corp C9 depozit / magazie P:**

Construcția studiată are forma literei "L", fiind amplasată pe limita de proprietate pe latura sudvestică, este dezvoltată în curtea interioară a amplasamentului. Dimensiunile maxime în plan sunt 39,13 m x 8,78 și 36,26 m x 11,20 m, înălțimea la cornișă este de 3,72 / 4,70 m, iar înălțimea la coamă de 5,22 / 6,81 m.

- **Corp C16 grajd P:**

Construcția studiată are forma dreptunghiulară, fiind amplasată în centrul amplasamentului în vecinătatea corpurilor C27 și C15 pe latura nordestică și sudestică a amplasamentului. Dimensiunile în plan sunt 40,57 m x 12,51 m, înălțimea la cornișă este de 2,03 m, iar înălțimea la coamă de 5,82 m. Șarpanta este în două ape.

3.1.4. Alcătuirea funcțională a construcțiilor și materiale:

Clădirile în prezent sunt neutilizate, având **destinația inițială de;**

- **Corp C9** are funcțiunea de atelier de întreținere, cu suprafața de 654 mp, regim de înălțime P. Această construcție este propusă spre demolare parțială.
- **Corp C16** are funcțiunea de grajd și țarc bovine, cu suprafața de 499 mp, regim de înălțime p. Această construcție este propusă spre demolare.

3.1.5. Alcătuirea structurală a construcțiilor și materiale:

- **structura de rezistență a construcției C9** - este realizată din zidărie portantă din cărămidă plină arsă, confinată, fundațiile sunt continue sub pereți, fiind realizate din beton armat. Pe sol este o placă de beton slab armat, fără finisaj. Planșeul peste parter – dispus parțial - este realizat din beton armat / beton armat prefabricat. Învelitoarea este realizată din tabla ondulată, neizolată.

Între axele 4-5/6-8, planșeul este din beton armat prefabricat, alcătuit din elemente prefabricate de închidere cu porțiuni monolite, descărcat zidăria structurală dispusă longitudinal respectiv în axele F și I. Construcția pe această latură a „L”- ului este alcătuită din două tronsoane, în axele 5-6, pereții din zidărie fiind dispuși la o distanță de 40 cm. Acoperișul este acoperiș de tip terasă, având cote diferite, în fațade fiind dispuse atice înalte cu cotele superioare de +4,66 m respectiv +5,18 m. În Atelierul 7 – între axele 4-5, este amplasat un cana de vizitare realizat din beton armat.

Între axele 1 - 4 / A - H, învelitoarea este de tip șarpantă, în două ape. Aceasta este metalică și se descarcă direct pe zidăria structurală longitudinală prin intermediul unor grinzi cu zăbrele metalice, dispuse pe centurile din beton armat de la cota +3,56 m.

- între axele 1-4 / H-I, planșeul este din beton armat, descărcat pe grinzi prefabricate din beton armat și pe zidăria structurală (prin intermediul centurilor de beton armat) dispusă longitudinal și transversal;

- între axele 1 - 2 / A-H, este dispus un planșeu din beton armat (parțial), la cota +3,42, descărcat prin intermediul grinzilor prefabricate și monolite din beton armat și a centurilor de beton armat pe zidăria structurală longitudinală și transversală.

Zidăria structurală este din cărămidă plină confinată cu stâlpișori (a se vedea RLV) și centuri din beton armat, având grosimea de 30 cm.

- între axele 4-5, în interiorul „L”-ului respectiv în exteriorul clădirii, adiacent axului F, este amplasată o copertină metalică, acoperișul având panta într-o apă, spre curte. Învelitoarea este din tablă ondulată descărcată pe grinzi cu zăbrele metalice dispuse pe zidăria longitudinală a axului F (pe atic) respectiv pe stâlpi metalici realizați din țevă cu secțiune circulară.

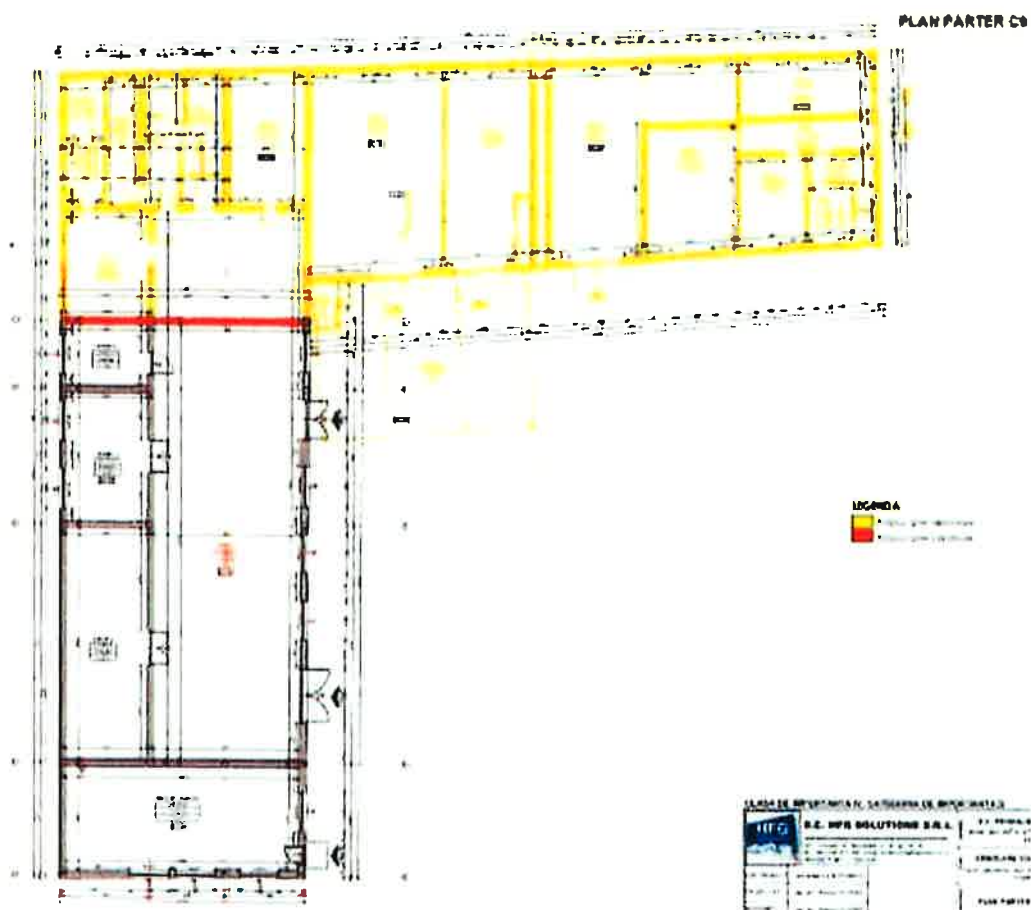
Construcția C9, propusă spre desființare, are o structură independentă față de construcțiile de pe amplasament.

- **structura de rezistență a construcției C16** - este realizată din zidărie portantă din cărămidă plină arsă cu pereți structurali din zidărie și stâlpi din zidărie, fundațiile acestora fiind realizate din beton armat. Placa pe sol este realizată din beton armat. Șarpanta este realizată din lemn ecarisat de rășinoase, parțial fiind distrusă – lipsă, învelitoarea din țiglă ceramică – parțial degradată - lipsă.

Construcția C16, propusă spre desființare, are o structură independentă față de construcțiile de pe amplasament.

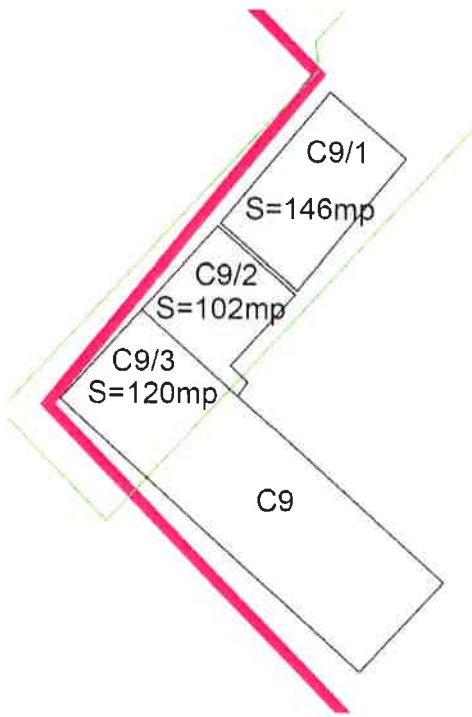
3.2. Descrierea intervențiilor propuse

Se propune demolarea parțială construcției corp C9 – atelier de întreținere:



A1.9	113045-C9	construcții industriale și edilitare	654	Cu acte	S. construită la sol:654 mp; S. construită desfasurata:654 mp; ATELIER INTRETINERE (P)
------	-----------	--------------------------------------	-----	---------	--

- Din C9 – se achiziționează doar o parte din construcție, de 368 mp











A1.16	113045-C16	edilitare construcții industriale și edilitare	499	Cu acte	S. construita la sol:499 mp; S. construita desfasurata:499 mp; GRAJD SI TARC BOVINE (P)
-------	------------	---	-----	---------	---

Se propune demolarea totală a construcției corp C16 – grajd și țarc de bovine (conform planului de situație anexat).

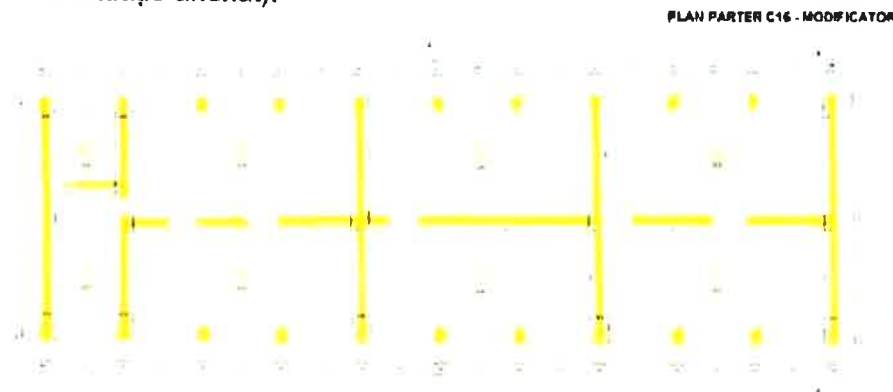


Fig.3 . Plan modificador C16





PARTEA III. ABORDAREA IN EVALUARE SI RATIONAMENTUL

Având în vedere scopul prezentei evaluari, valoarea determinată va fi valoarea de piata estimata conform Standardelor de evaluare ANEVAR.

Valoarea de piata estimata conform Standardelor de evaluare ANEVAR 2022, valabile la data evaluarii

Valoarea de piata – reprezinta suma estimata pentru care un activ sau datorie ar putea fi schimbata/a la data evaluarii, intre un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere; Valoarea de piata nu reflecta caracteristicile unui *activ* care au *valoare* pentru un anumit proprietar sau cumparator și care nu sunt disponibile altor cumparatori din piata. Astfel de avantaje se *pot* referi la caracteristicile fizice, geografice, de natura economica sau juridica ale unui *activ*. Valoarea de piata impune sa nu fie luat in considerare niciun astfel de element, indiferent de moment, sigurul lucru presupus fiind acela ca exista un cumparator hotarat, și nu un anumit cumparator hotarat.

Analiza preliminară a economiei:

Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane sau firme care intră în contact în scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Participanții la această piață schimbă drepturi de proprietate contra unor sume de bani.

O serie de caracteristici speciale deosebesc pietele imobiliare de pietele bunurilor sau serviciilor:

- a) fiecare proprietate imobiliară este unică iar amplasamentul sau este fix;
- b) pietele imobiliare nu sunt pietele eficiente: numărul de vânzători și cumpărători care acționează este relativ mic, proprietățile imobiliare au valori ridicate care necesită o putere mare de cumpărare, ceea ce face ca aceste pietele să fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numărul de locuri de muncă precum și să fie influențate de tipul de finanțare oferit, volumul creditului care poate fi dobândit, mărimea avansului de plată, dobânzile, etc.;
- c) în general, proprietățile imobiliare nu se cumpără cu banii jos, iar dacă nu există condiții favorabile de finanțare tranzacția este periclitată;
- d) Spre deosebire de pietele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează, ci este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale. Cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și oferta. Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraoferta sau exces de cerere și nu echilibru;
- e) Cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați, iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent. De multe ori, informațiile despre prețuri de tranzacționare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile. Proprietățile imobiliare sunt durabile și pot fi privite ca investiții. Sunt medii lichide și de obicei procesul de vânzare este mai lung. Datorită tuturor acestor factori comportamentul pietelor imobiliare este dificil de previzionat. Sunt importante motivațiile, interacțiunea participanților pe piață și măsura în care aceștia sunt afectați de factori endogeni și exogeni proprietății. În funcție de nevoile, dorințele, motivațiile, localizarea, tipul și vârsta participanților la piață pe de o parte și tipul, amplasarea, design și restricțiile privind proprietățile, pe de altă parte, s-au creat tipuri diferite de pietele imobiliare (rezidențiale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la rândul lor, pot fi împărțite în pietele mai mici, specializate, numite subpiete, acesta fiind un proces de segmentarea a pietei.

Piața imobiliară se poate defini ca fiind interacțiunea dintre persoanele (fizice sau juridice) care schimbă drepturi de proprietate contra altor bunuri, cum ar fi banii. Această piață se definește pe baza tipului de proprietate, potențialul de a produce venituri, localizare, caracteristicile investitorilor și chiriilor tipici

ANALIZA PIETEI

Municipiul Oradea și zonele limitrofe ale acestuia sunt zone dezvoltate, cu economie conturată pe aproape toate ramurile, activă, cu populație de vârstă medie, grad foarte bun de ocupare, rată de șomaj printre cele mai reduse pe țară; trendul de afaceri este foarte bun iar trendul imobiliar este de asemenea bun. Piața este dezvoltată însă preponderent pe parte de terenuri construite, având utilizări rezidențiale, dar și cele pentru destinații comerciale și industriale/depozitare; pe termen lung este prognozată o revigorare a pieței imobiliare odată cu revigorarea economiei municipiului Oradea. Există în derulare, proiecte de dezvoltare ale zonei metropolitane.

Proprietățile imobiliare sunt fixe, sunt durabile și pot fi privite ca o investiție. Proprietățile imobiliare nu pot fi schimbate în valori cash în timp foarte scurt, în funcție de piața specifică fiecărei zone în care este situată proprietatea în sine, procesul de vânzare poate avea un termen lung. Proprietățile imobiliare cuprinse în prezentul studiu de piață sunt amplasate în intravilanul și în extravilanul localităților din județul Bihor, atât în zone urbane (Municipiile: Oradea, Beiuș, Marghita, Salonta, orașele mai mici: Aleșd, Valea lui Mihai, Săcueni, Ștei, Vașcău, Nucet), cât și în zone suburbane (Sânmartin, Sântandrei, Nojorid, Paleu, Biharia, Sântion) și rurale (comunele și satele din județul Bihor).

Municipiul Salonta este situat în partea de vest a României, în sud-vestul județului Bihor, la 39 km de Municipiul Oradea (reședința de județ), pe drumul E 671 și la 14 km de punctul de trecere a frontierei spre Ungaria *Salonta - Micherechi (Méhkerék - pe ungurește)*.

Cu o suprafață de 170,04 km², Salonta este al doilea oraș ca suprafață din județul Bihor, după Oradea.

Municipiul se întinde în Câmpia Salontei, străbătut de pârâul Culișer. Deține resurse de apă termală neexploatate

În timpurile comuniste, Salonta era renumită datorită numeroaselor fabrici, cum ar fi: Fabrica de mezeluri Salonta, Metalul Salonta, Mobila Salonta, Abatorul, etc. Actualmente, multe dintre ele sunt în pragul falimentului - sau chiar au falimentat. Cea mai renumită fabrică, cunoscută la nivel național, era „Principal SA” în cadrul căreia se fabricau Salamul de Sibiu și încă 11 sortimente de salamuri uscate. La finalul anilor 2000 aceasta a intrat în faliment.

În a doua jumătate a anilor 2000 începe dezvoltarea unor ramuri industriale noi pentru orașul Salonta: construcții de mașini (prin compania americană Arvin-Meritor, devenită ulterior Inteva), injecție de mase plastice (Jasz Plast devenită ulterior DeLonghi, Plastec Reinert). Alte companii importante: Ada (fabrica de mobila), VPK și Corex (carton) etc.

Industria alimentară este cea mai dezvoltată în Salonta. Dintre obiectivele din această industrie se menționează brutăria Vespan, care produce "pâinea de CAP", un produs de panificație atestat tradițional.

În centrul Salontei își au sediul numeroase supermarketuri și bănci.

DEFINIREA PIETEI SI SUBPIETEI - Piata terenurilor cu /fara constructii, situate in Salonta, jud. Bihor, zona limitrofa drumului european.

NATURA ZONEI – zona usor accesibila datorita pozitionarii terenului

OFERTA DE PROPRIETATI SIMILARE – sub medie

CEREREA DE PROPRIETATI SIMILARE – peste medie

Dezvoltarea infrastructurii în orașele mari, dar și în localitățile de lângă, împreună cu intrarea companiilor internaționale în țară, au dus la o creșterea a pieței imobiliare în toată țara.

ABORDAREA IN EVALUARE SI RATIONAMENTUL

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

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

Evaluarea terenului

Valoarea unui teren este influențată în permanență de cerere și ofertă. Anticiparea, schimbarea substituției și echilibrul sunt principiile evaluării care la rândul lor au influență asupra valorii terenului. Punctul de echilibru nu este atins, nici măcar pe termen scurt de aceea valoarea terenului este în mare măsură influențată de cerere

Conform GEV 630-Evaluarea bunurilor imobile

Evaluarea terenului

- Valoarea de piață a terenului trebuie estimată având în vedere cea mai bună utilizare a acestuia.

- Metodele de evaluare a terenului liber sunt următoarele: comparația directă, extracția, alocarea, metoda reziduală, capitalizarea rentei funciare, analiza parcelării și dezvoltării.

- **Comparația directă este cea mai utilizată metodă pentru evaluarea terenului și cea mai adecvată atunci când există informații disponibile despre tranzacții și/sau oferte comparabile.**

Atunci când nu există suficiente vânzări de terenuri similare pentru a se aplica comparația directă, se pot utiliza **metode alternative**, precum: extracția de pe piață, alocarea (proporția) și metode de capitalizare a venitului.

-**Extracția de pe piață** este o metodă prin care valoarea terenului este extrasă din prețul de vânzare al unei proprietăți construite, prin scăderea valorii contribuției construcțiilor, estimată prin metoda costului de înlocuire net.

- **Metoda alocării**, cunoscută și ca **metoda proporției**, se bazează pe principiul echilibrului și pe principiul contribuției, care afirmă că există un raport tipic sau normal între valoarea terenului și valoarea proprietății imobiliare, pentru anumite categorii de proprietăți imobiliare, din anumite localizări.

-Metoda alocării nu este recomandată atunci când există informații suficiente privind tranzacții cu terenuri comparabile libere.

- **Metodele de capitalizare a venitului** utilizate pentru estimarea valorii terenului se bazează pe informații care adesea sunt dificil de obținut de către evaluator (de exemplu, rate de capitalizare credibile, distincte pentru teren și pentru construcții în cazul tehnicii reziduale a terenului).

-Aceste metode nu sunt, în general, utilizate ca metode principale de evaluare, exceptând situațiile speciale, cum este analiza parcelării și dezvoltării unui teren liber.

-**Metoda reziduală** poate fi utilizată în estimarea valorii terenului atunci când sunt îndeplinite cumulativ următoarele condiții:

a) valoarea construcției existente sau ipotetice, reprezentând CMBU a terenului ca fiind liber, este cunoscută sau poate fi estimată cu precizie;

b) venitul anual net din exploatare generat de proprietatea imobiliară este stabilizat și este cunoscut sau poate fi estimat;

c) pot fi identificate pe piață ratele de capitalizare atât pentru teren, cât și pentru construcție;

d) dacă există autorizație de construire.

- Aplicabilitatea metodei reziduale este limitată deoarece pe piața internă, în prezent, există puține informații despre chirii pentru terenuri și despre rate de capitalizare numai pentru teren și, respectiv, numai pentru clădiri.

- **Metoda capitalizării rentei funciare** reprezintă o metodă prin care renta funciară este capitalizată cu o rată de capitalizare adecvată extrasă de pe piață pentru a estima valoarea de piață a dreptului de proprietate asupra terenului arendat/închiriat, adică a dreptului de proprietate afectat de locațiune.

- Dacă renta contractuală corespunde rentei de piață, valoarea estimată prin aplicarea ratei de capitalizare (adecvate) de pe piață va fi echivalentă cu valoarea de piață a dreptului de proprietate.

-**Analiza parcelării și dezvoltării** este o metodă foarte specializată, utilă numai în anumite cazuri de evaluare a terenurilor care sunt suficient de mari pentru a fi divizate în parcele mai mici și vândute cumpărătorilor sau utilizatorilor finali.

Metoda este utilizată pentru evaluarea unui teren liber, având potențial de parcelare și (re)dezvoltare, prin analiza fluxului de numerar actualizat (analiza DCF).

- Metoda parcelării și dezvoltării este utilizată în studii de fezabilitate și în evaluări în care tranzacțiile/ofertele de loturi mari comparabile sunt rare

Având în vedere elementele caracteristice ale imobilului, amplasarea acestuia, scopul evaluării precum și informațiile disponibile, pentru determinarea acestei valori a fost aplicată tehnica comparației directe

;

Metoda comparației directe utilizează analiza comparativă: estimarea valorii de piața se face prin analizarea pieței pentru a găsi proprietăți similare și compararea acestor proprietăți cu cea evaluată. Premiza majoră a metodei este aceea ca valoarea de piața a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu prețurile unor proprietăți competitive și comparabile.

De altfel, unul dintre principiile evaluării – **SUBSTITUTIA** – explica fundamentul unei analize **RATIONALE** a comportamentului pieței explicând faptul ca un cumparator rational nu va plati mai mult pentru o proprietate imobiliara decat costul de achizitie al unei proprietati imobiliare cu aceleasi caracteristici, care ofera aceeasi posibilitate de dezvoltare, stiut fiind ca fiecare parcela de teren este unica prin LOCALIZARE si TOPOGRAFIE.

In cazul concret analizat, raportat la istoricul proprietatii (teren construit), la vecinatati – grad de dezvoltare/mobilare urbanistica cvasicomplet – terenuri mobilate urbanistic, amplasare, suprafata, consideram ca proprietatile comparabile adecvate sunt reprezentate de terenuri cu suprafete similare, amplasare apropiata.

In cele ce urmeaza, vom analiza elementele a trei proprietati similar:

1. Comparabila A

7011 mp, str Marasesti nr 5, cad 101843 – tranzactie 06.10.2021

371 212 lei- 75000 lei (constructii)= 42.25 lei/mp = cca 10 eur/mp



2. https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-62-865-mp-curti-constructii-cu-utilitati-salonta-1Dyx0r.html? gl=1*1n4bep2* ga*MTczNzlxMDY5Mi4xNTU3OTcyNDMw* ga NK3K3T1FT5*MT cwODU4OTlyOS4xNy4wLjE3MDg1ODkyMjkuMC4wLjA.



RECO Imobiliare

Aveți toate anunțurile

**Teren intravilan, 62.865 mp, curți construcții cu utilități, Salonta****990 000 €**

Salonta, Bihor

[Propune un preț](#)[Vrei un credit ipotecar?](#)Rata estimată:
24.414 RON /lunaAvans:
735.075 RON (15%)Perioada împrumutului:
30 aniFolosește calculatorul de
credite

Prezentare generală

Suprafață utilă **62.865 m²**Tip teren [Cere informații](#)Locație [Cere informații](#)Dimensiuni [Cere informații](#)Vizionare la distanță [Cere informații](#)Tip vânzător **agenție**

Descriere

RECO Imobiliare va propune spre vânzare:

Se vinde teren intravilan situat în localitatea Salonta, cu suprafața de 62.865 mp.

Utilități: Gaz și energie electrică de înaltă tensiune.

Preț: 990 000 EURO

Telefon: 0376 443 700

**Lazuran Paul**
Agenție
0376 443 701

Veronica Andrei

evalmob@yahoo.com

+40 074 508 193 9

Am nevoie de mai multe infor...

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

118 / 2006

Administrarea acestor date este S.C. O.L. Online Services S.R.L. (Salonta) [mai mult](#)[Trimite mesajul](#)

Raportează

PUBLICITATE

vindem-ieftin.ro

Hale metalice

vindem-ieftin.ro
Casa de Comerț

Știi că online poți negocia?

Livrare Oriunde în România.

[Spre site](#)



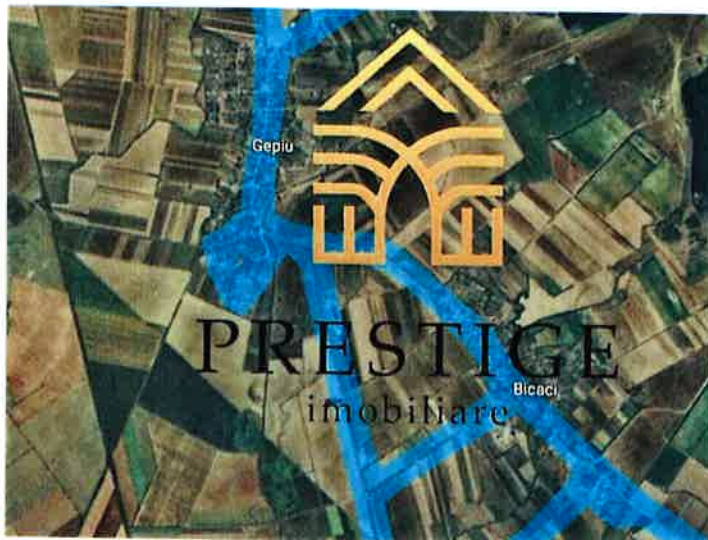
<https://prestigeimob.ro/imobil/teren-industrial-de-vanzare-situat-pe-dn79-oradea-salonta/>

Teren industrial de vanzare, situat pe: DN79 Oradea-Salonta

500,000 €

PRIMOVIAT

© GeoEye, Bluewin, GeoEye, Inc.



20000
m²

Etaj

Prestige Imobiliare propune spre vanzare:

Teren intravilan industrial de servicii situat in Com. Gepiu, Bihor pe DN 79 Oradea-Salonta

Proprietatea masoara o suprafata de 2 HA (20 000 MP) si dispune de un front stradal la drumul national de 128 M

Are ca si utilitati :curent de tensiune medie pe teren,apa retea in proximitate (la cca 800 de metri)

Particularitati: teren plan sosea reabilitata recent,puz nou(industrial,servicii,productie)

Datorita pozitiei terenului,acesta ne permite sa ne adresam mai multor tipuri de activitati,de la industria manufacturiera,logistica,asamblari,depozitare etc. la activitati de servicii- este pretabil pentru statie benzinarie(nu exista in zona),parcare de tir,showroom uri,birouri si multe altele

Pretul propus de vanzare este de 25 EURO/(usor negociabil)

Nota* -Agentia nu percepe comision de la cumparator !



Prestige Imobiliare

[View Listings](#)

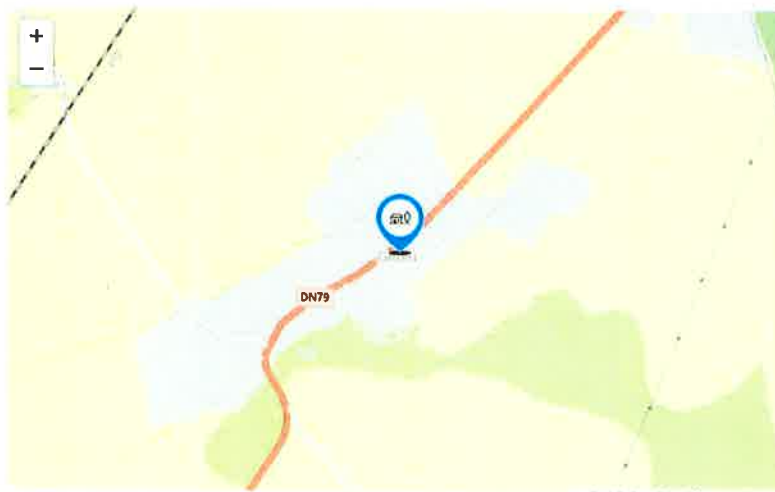
Telefon

Telefon

WhatsApp

Adresa

[Deschideți cu Google Maps](#)



Imobile vazute recent



Teren industrial de vanzare,situat pe: DN79 Oradea-Salonta
500,000 €



Apartment 3 camere PB de inchiriat- zona Nufaru
290 €



Apartment cu 3 camere de vanzare in zona Decebal - Oradea
65,000 €



Apartment 2 camere de inchiriat in Iosia, Oradea
250 €



Casa de vanzare in zona Spitalul Judetean, Oradea
140,000 €

Detalii

Updated on martie 5, 2022 la 10:38 am

ID-ul proprietății:	PI13659	Tip imobil:	Terenuri
Preț:	500,000 €	Status imobil:	Vânzări
Suprafață utilă:	20000 m ²		

25 eur/mp

Alte oferte

<https://www.publi24.ro/anunturi/ imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-ptr-casa/anunt/teren-intravilan/1he2676e36037eg62h085e4ie79g0693.html?fbclid=IwAR0Sza9akkQ3G4-wK5GcrH2qLqhC16rG9sLTjlxo03p3T7bls2VdLewWdMo>

publi24.ro

Contul meu



+ Adaugă anunț

Teren intravilan

Bihor, Salonta Vezi pe harta

40 EUR

0740606375



Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adaugă fișier ?

Contactează vânzătorul

Fă ofertă

Vizualizări: 847

Raportează



Claudiu

Vezi toate anunțurile

Urmărește

Specificații

Suprafata terenului	1367,0 m ²	Numar fronturi	1
Amenajare strazi	Asfaltate, Iluminat sîradal	Utilitati generale	Apa, Curent
Alte caracteristici	Acces auto		

Descriere

Oferim spre vânzare teren 1367mp. Loc de casă situat pe str Nicolae Titulescu cu posibilitatea de racordare la apa și canalizare

Utilități: curent

Vezi detaliile pe www.romimo.ro

https://www.publi24.ro/anunturi/ imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-ultracentral-salonta/d8911784e4ff716h2h41hff524f46g1e.html?fbclid=IwAR0H5zw4u1YFiEQnMIFvn-2ae57552ePh8J4hL-ehNtl0f1q_WI0EeMPkPI

Teren ultracentral Salonta

Bihor, Salonta Vezi pe harta

20 400 EUR

07xx xxx xxx

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adaugă fișier ?

Contactează vânzătorul

Fă ofertă

Vizualizări: 155

Raportează

Anunțuri recomandate



De vanzare teren intravilan



De vanzare teren intravilan



Vand fundatie cu elevatie



Loc de casa (intravilan) -

Vand te

CII Laza Melania

43 eur/mp

35/44

Evaluarea terenului prin metoda comparatiilor

Elemente de comparatie	Terenul evaluat	Teren comparabil "A" (tranzactie)	Teren comparabil "B" (oferta)	Teren comparabil "C" (Oferta)
Preț unitar vanzare / ofertare (Euro / mp)		10.00	15.74	25.00
ajustare pentru ofertă / tranzactie (Euro /mp), marja de negociere *		0%	-25%	-30%
Preț ajustat(Euro / mp)		0	-4	-8
Drept de proprietate	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
ajustare pentru dr. de proprietate (Euro / mp)		0%	0%	0%
Preț ajustat(Euro / mp)		0	0	0
Restricții legale	Considerat fara	Considerat fara	Considerat fara	Considerat fara
ajustare pentru restrictii legale (Euro / mp)		0%	0%	0%
Preț ajustat(Euro / mp)		0	0	0
Condiții de piață (data vanzării)	actuale	actuale	actuale	actuale
ajustare pentru cond. de piata (Euro /mp)		50%	0%	0%
Preț ajustat(Euro / mp)		15.00	11.88	17.50
Localizare	Salonta, str. Republicii nr. 101	Salonta, str. Marasesti nr.5	Salonta, str. Louis Eyraud	DN 79 Oradea- salonta
ajustare pentru localizare (Euro / mp)	nr cad 113045	5%	5%	-20%
Preț ajustat(Euro / mp)		0.75	0.53	-3.50
Caracteristici fizice teren - suprafata (mp)	1790.50	1575	1242	1400
ajustare pentru caracteristici fizice (Euro /mp)	din 33950	-5%	20%	10%
Preț ajustat(Euro / mp)		-0.79	2.54	1
Utilitățile tehnico-edilitare disponibile	apa, canal, energie electrica, gaz	apa, canal, energie electrica, gaz	apa, canal, energie electrica, gaz	utilitati in apropierea terenului
Corectie		0%	0%	10%
ajustare pentru utilitati (Euro / mp)		0.00	0.00	1.54
Preț ajustat(Euro / mp)		14.96	14.96	16.94
Stare teren	plan, fara constructii	plan, fara constructii	plan, fara constructii	plan, fara constructii
ajustare pentru stare teren (Euro / mp)		0%	0%	0%
Preț ajustat(Euro / mp)		0.00	0.00	0.00
Acces teren	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat, intens circulat
ajustare pentru acces teren (Euro / mp)		0%	0%	-10%
Preț ajustat(Euro / mp)		0.00	0.00	-1.69
Zonare	de servicii/depozitare	de servicii/depozitare	de servicii/depozitare	de servicii/depozitare
ajustare pentru cea mai buna utilizare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
Preț ajustat(Euro / mp)		0	0	0
ajustare totală netă		14.96	14.96	15.25
ajustare totală netă (% din prețul de vânzare)		0.46	-0.78	-9.75
ajustare totală brută		4.63%	-4.9%	-39.02%
ajustare totală brută (% din prețul de vânzare)		2.04	3.08	8.13
Preț ajustat(Euro / mp)	15.00	20.38%	19.56%	32.54%

Suprafata teren intravilan = 1,790.50 mp
Curs Euro= 4.5760 14.02.2024
Valoare teren intravilan = 26,858 EURO
Valoare teren intravilan = 133,642.92 LEI
75 LEI/MP
15 EURO/MP

<p>NOTA*: Aceasta ajustare a comparabilelor nu este element de comparatie ci o transformare a valorii de tranzactie in pretul de vanzare (prin aproximarea marjei de reducere a pretului real al tranzactiei din considerente impozabile la data evaluarii, avand ca baza atitudinea participantilor pe piata , vanzatori si cumparatori).</p> <p>Drept de proprietate: nu s-au aplicat ajustari</p> <p>Restrictii legale : nu s-au aplicat ajustari</p> <p>Conditii de piata: a fost aplicata ajustare pozitiva comparabilei A care reprezinta tranzactie incheiata in 06.10.2021.</p> <p>Localizare: s-au aplicat ajustari pozitive comparabilelor A si B, deoarece sunt mai putin central situate si ajustare negativa comparabilei C care situata pe artera Oradea-Salonta.</p> <p>Caracteristici fizice: s-au aplicat ajustari negative comparabilei A respectiv pozitive comparabilelor B si C, in functie de suprafata comparabila, pretul pe mp al terenului fiind invers proportional cu suprafata.</p> <p>Utilitati: s-a aplicat ajustare pozitiva comparabilei C care are utilitatile in apropierea terenului.</p> <p>Stare teren: nu s-au aplicat ajustari</p> <p>Acces teren: s-a aplicat ajustare negativa comparabilei C care are iesire la drum intens circulat.</p> <p>Zonare: nu s-au aplicat ajustari.</p>
--

Rezulta valoarea terenului, estimata la data evaluarii, de 15 eur/mp:

Nr. Crt	Nr. Parcela	Județ	UAT	Nume și prenume proprietar	Tarla	Parcela	Nr. act proprietate	Nr. cad	Nr. CF.	Categorile folosinta	Constructie amprenta la sol (mp)	Supr. din acte (mp)	Supr. teren (mp)	Intravilan/ Extravilan	Observații	Valoare de plata/ achizitie estimata lei
1	1	Bihor	Salonta	CISTAN COMIMPEX SRL				113045	113045	Curti constructii		acte:34456; masurata: 33950	1790.5	Intravilan	drept de servitute pentru 1438/33950 in favoarea Municipiului Salonta;- str Republicii 101	133,642.92

Evaluarea construcțiilor

Pentru determinarea **costului de înlocuire brut al construcțiilor** am apelat la **metoda costurilor de reconstrucție-costurilor de înlocuire** pe baza costurilor/mp cuprinse în Catalogul editat de IROVAL Ediția 2009 „Costuri de reconstrucție- costuri de înlocuire: Clădiri rezidențiale” – actualizată 2023-2024, avându-l ca autor pe Corneliu Schiopu. Au fost selectate fișele care analizează costurile aferente structurii, finisajelor, învelitoarelor, respectiv al instalațiilor funcționale. Acestea au fost ulterior corectate cu deprecierea (fizică, funcțională, economică), având ca rezultat valoarea/costul de înlocuire al construcției.

Aceasta permite stabilirea unei valori apropiate de realitate, cataloagele oglindind cu fidelitate caracteristicile tehnico-constructive și gradul de dotare a diverselor categorii de clădiri.

Pentru determinarea valorilor unitare și totale ale fiecărui obiect de construcție ce se evaluează se parcurg următoarele etape:

- documentație privind clădirea care urmează a fi evaluată, prin studierea planurilor parțiale puse la dispoziție de beneficiar și stabilirea caracteristicilor tehnico-constructive ale clădirilor
- cercetarea obiectului la fața locului, stabilirea dotărilor și instalațiilor precum și stabilirea stării tehnice a clădirii și a subansamblelor componente
- se efectuează încadrarea clădirii într-unul din cataloagele de reevaluare
- se elaborează faza de evaluare și se determină valorile unitare de înlocuire, pe total și pe categorii de lucrări precum și corecțiile datorate abaterilor față de prevederile din fișele catalogului
- se stabilește valoarea rămasă prin diminuarea valorii de înlocuire cu pierderea de valoare datorită depreciilor care afectează clădirea.

Evaluarea cuprinde următoarele etape:

1. Stabilirea costului de înlocuire brut
2. Estimarea deprecierei totale a construcției, respectiv, pe baza Normativului P 135-2000 (avizat de MLPAT cu Ordinul nr. 85/N/1999 care stabilește coeficienți de uzură fizică a mijloacelor fixe din grupa 1 – construcții) și pe baza estimării pierderii de valoare din neadecvări sau cauze externe
3. Determinarea costului de înlocuire net – prin scăderea deprecierei totale din costul de înlocuire brut.

Pentru determinarea valorii unitare și totale a construcției ce se evaluează se parcurg următoarele etape:

- inspectarea clădirilor pe teren și stabilirea caracteristicilor tehnico-constructive ale acestora, stabilirea dotărilor și instalațiilor precum și stabilirea stării tehnice a clădirilor și a subansamblelor componente
- efectuarea încadrării clădirii într-unul dintre tipurile prezentate în îndreptar / cataloage.
- determinarea costului unitar de înlocuire pe total și pe categorii de lucrări – valori care nu conțin TVA
- calculul valorii totale de înlocuire prin multiplicarea valorii unitare cu suprafața desfășurată totală a clădirii
- estimarea deprecierei totale
- estimarea costului de înlocuire net prin diminuarea costului de înlocuire brut cu pierderea de valoare datorită deprecierei totale.

Costul de înlocuire brut - reprezintă costul unui activ modern echivalent, la data evaluării.

Deprecierea - reprezintă o pierdere de valoare față de costul de înlocuire brut ce poate apărea din cauze fizice, funcționale sau externe.

Estimarea deprecierei s-a efectuat prin metoda segregării. Prin această metodă se analizează separat fiecare cauză a deprecierei, se cuantifică și apoi se totalizează o sumă globală și, respectiv, un procent global.

Principalele tipuri de depreciere care pot afecta o cladire si cu care opereaza aceasta metoda sunt:

- deteriorarea (uzura) fizica - este evidentiata de rosaturi, cazaturi, fisuri, infestari, defecte de structura etc. 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).

- neadekvare functionala - este data de demodarea, neadekvarea sau supradimensionarea cladirii din punct de vedere a dimensiunilor, stilului sau instalatiilor si echipamentelor atasate. Se poate manifesta sub doua aspecte - neadekvare functionala recuperabila (se cuantifica prin costul de inlocuire pentru deficiente care necesita adaugiri, deficiente care necesita inlocuire sau modernizare sau supradimensionari) si neadekvare functionala nerecuperabila (poate fi cauzata de o supradimensionare sau 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) .

depreciere economica (din cauze externe) - se datoreaza unor factori externi proprietatii imobiliare cum ar fi modificarea cererii, utilizarea proprietatii, amplasarea in zona, urbanismul, finantarea etc.

Stabilirea uzurii fizice

Gradul de uzura fizica s-a estimat tinand seama de urmatoarele aspecte de ordin general:

- durata de viata consumata pentru structura de rezistenta;
- starea finisajelor, data ultimei refaceri a acestora si durata lor normala de viata;
- starea instalatiilor, durata de viata, nivelul de reparatii sau inlocuire, perioada executarii acestor lucrari;

Nivelul uzurii fizice a cladirilor s-a orientat dupa "Ghidul cuprinzand coeficientii de uzura fizica normala la mijloacele fixe din grupa 1 - Constructii" - avizati de Consiliul Tehnico-Stiintific al M.L.P.A.T. cu avizul nr. 67/23.08.1999, facandu-se ajustari in functie de starea fizica a constructiilor constatata cu ocazia inspectiei in teren.

Estimarea costului de inlocuire si a uzurii fizice sunt prezentate in fisa de evaluare a fiecarei constructii

Stabilirea deprecierei din cauze externe :

Deprecierea din cauze externe (depreciere economica) este utilitatea diminuata a unei cladiri datorita unei influente negative din mediul exterior. Ea poate fi cauzata de o serie de factori, cum ar fi: declinul vecinatatii, localizarea proprietatii in localitate, regiune sau provincie, conditiile pietei locale s.a.

Exista doua metode de estimare:

- capitalizarea pierderii de profit sau de chirie atribuita influentelor negative
- compararea cu tranzactii de proprietati similare care sufera aceleasi influente negative (metoda aplicata) .

Mai jos se regasesc calculele prin aceasta metoda:

A1.9	113045-C9	constructii industriale si edilitare	654	Cu acte	S. construita la sol:654 mp; S. construita desfasurata:654 mp; ATELIER INTRETINERE (P)
------	-----------	--------------------------------------	-----	---------	--

Conform impartire pe cladiri :

113045-C9/1	113045-C9	Constructii industriale si edilitare	146
113045-C9/2	113045-C9	Constructii industriale si edilitare	102
113045-C9/3	113045-C9	Constructii industriale si edilitare	120

CLADIRE CU DESTINATIE ATELIER

Proprietar : CISTAN COMIMPEX SRL

Denumire și adresă obiectiv : Atelier, Str. Republicii/ Bartok Bela, Salonta, Jud. Bihor

Data evaluării: 14.02.2024

Suprafața construită

Sc (mp) = 146 00

Suprafața desfașurat construită

Sdc (mp) = 146.00

Nr. Crt.	Denumire	Simbol	Unitate de măsură	Cantitate	Cost catalog (lei/um)	Total cost (lei)	Coef. corecție distanță de transport	Coef. corecție manoperă	Cost total (lei)
			A	B	C	D=BxC	E	F	G=DxExF
							0.997	0.982	
1	Structura si acoperis	6STR1D6H6	mp	146 0	1,434.7	209,465 3	0.997	0.982	205,140.5
2	Inchidere laterala	IBCA24GH6	mp	102 2	455 1	46,506 5	0.997	0.982	45,546.3
3	Instalații electrice (220v)	ELHALAC	mp	146 0	128 0	18,684 5	0.997	0.982	18,298.7
4	Instalații sanitare vestiar	SAHALAVE	mp	60 0	36 6	2,197 9	0.997	0.982	2,152.5
5	Instalații de incalzire	INCHALAC	mp	60 0	237 7	14,264 3	0.997	0.982	13,969.8
Total									285,108.0
TOTAL COST (CIB) CU TVA (lei)									285,108.0
TOTAL COST (CIB) CU TVA (LEI/MP)									1,952.8
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (LEI)									239,586.6
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (LEI/MP)									1,641.0

Tabel centralizator pentru analiza deprecierei fizice a clădirii.

Sdc (mp) = 146.0

Nr. Crt.	Denumire substructură	Cost de înlocuire brut CIB (lei)	Uzură fizică (%)	Valoare rămasă actualizată (1) (lei)
1	Structura si acoperis	205,140 5	47%	109,134 8
2	Inchidere laterala	45,546 3	47%	24,230 6
3	Instalații electrice	18,298 7	65%	6,331 4
4	Instalații sanitare	2,152 5	90%	215 3
5	Instalații de incalzire	13,969 8	90%	1,341 1
Total cost cu tva (Lei)		285,108.0		141,253.1
Total cost cu tva (Lei/um)		1,952.8		967.5
Total cost fără tva (Lei)		239,586.6		118,700.1
Total cost fără tva (Lei/um)		1,641.0		813.0
Depreciere funcționala			20%	24,048.6
Depreciere externă			0%	0.0
Cost de înlocuire net (Lei)				94,651.5
Cost de înlocuire net (Euro)				19,021.6
Valoare de piață (lei) rotund				94,700

4.976

ESTIMAREA DEPRECIERII FIZICE NORMALE:

VARSTA EFECTIVA A CONSTRUCTIEI (Ve)=	44.00 ani
STAREA TEHNICA A CONSTRUCTIEI=	buna
MEDIUL DE FOLOSINTA=	normal
1.3.1.1	
	VECHIME
V1	40 D1= 42
Varsta efectiva (Ve)	44.00 Dfn= 46.80
V2	45 D2= 48

unde :

Dfn = Depreciere fizica normala

D1* = depreciere fizica normala pentru vechimea V1 (%)

D2* = depreciere fizica normala pentru vechimea V2 (%)

V1 = Vechimea V1 (ani)

V2 = Vechime V2 (ani)

Ve = Varsta efectiva (ani)

$$Dfn = D1 + \frac{D2 - D1}{V2 - V1} (Vef - V1)$$

CLADIRE CU DESTINATIE ATELIER

Proprietar : CISTAN COMIMPEX SRL

Denumire și adresă obiectiv : Atelier, Str. Republicii/ Bartok Bela, Salonta, Jud. Bihor

Data evaluării: 14.02.2024

Suprafața construită

Sc (mp) = 102.00

Suprafața desfașurat construită

Sdc (mp) = **102.00**

Nr. Crt	Denumire	Simbol	Unitate de măsură	Cantitate	Cost catalog (lei/um)	Total cost (lei)	Coef. corecție distanță de transport	Coef. corecție manoperă	Cost total (lei)
			A	B	C	D=BxC	E	F	G=DxExF
							0.997	0.982	
1	Structura si acoperis	6STR1D6H6	mp	102.0	1,076.0	109,754.1	0.997	0.982	107,488.0
2	Inchidere laterala	IBCA24GH6	mp	71.4	455.1	32,490.9	0.997	0.982	31,820.0
3	Instalatii electrice (220v)	ELHALAC	mp	102.0	128.0	13,053.6	0.997	0.982	12,784.0
4	Instalatii sanitare vestiar	SAHALAVE	mp	60.0	36.6	2,197.9	0.997	0.982	2,152.5
5	Instalatii de incalzire	INCHALAC	mp	60.0	237.7	14,264.3	0.997	0.982	13,969.8
	Total								168,214.5
TOTAL COST (CIB) CU TVA (lei)									168,214.5
TOTAL COST (CIB) CU TVA (LEI/MP)									1,649.2
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (LEI)									141,356.7
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (LEI/MP)									1,386.8

Tabel centralizator pentru analiza deprecierei fizice a clădiriiSdc (mp) = **102.0**

Nr. Crt.	Denumire substructură	Cost de înlocuire brut CIB (lei)	Uzură fizică (%)	Valoare rămasă actualizată (1) (lei)
1	Structura si acoperis	107,488.0	59%	44,285.1
2	Inchidere laterala	31,820.0	59%	13,109.9
3	Instalatii electrice	12,784.0	75%	3,144.9
4	Instalatii sanitare	2,152.5	90%	206.6
5	Instalatii de incalzire	13,969.8	90%	1,397.0
	Total cost cu tva (Lei)	168,214.5		62,143.4
	Total cost cu tva (Lei/um)	1,649.2		609.2
	Total cost fără tva (Lei)	141,356.7		52,221.4
	Total cost fără tva (Lei/um)	1,386.8		512.0
	Depreciere functionala		20%	10,444.3
	Depreciere externa		0%	0.0
	Cost de înlocuire net (Lei)			41,777.1
	Cost de înlocuire net (Euro)			8,395.7
	Valoare de piata (lei) rotund			41,800

4.976

ESTIMAREA DEPRECIERII FIZICE NORMALE:

VARSTA EFECTIVA A CONSTRUCTIEI (Ve)=

54.00 ani

STAREA TEHNICA A CONSTRUCTIEI=

buna

MEDIUL DE FOLOSINTA=

normal

1.3.1.1

	VECHIME	DEPRECIERE %
V1	50	D1= 54
Varsta efectiva (Ve)	54.00	Dfn= 58.80
V2	55	D2= 60

CLADIRE CU DESTINATIE ATELIER

Proprietar : CISTAN COMIMPEX SRL

Denumire și adresă obiectiv : Atelier, Str. Republicii/ Bartok Bela, Salonta, Jud. Bihor

Data evaluării: 14.02.2024

Suprafața construită

Sc (mp) = 120.00

Suprafața desfașurat construită

Sdc (mp) = **120.00**

Nr. Crt.	Denumire	Simbol	Unitate de măsură	Cantitate	Cost catalog (lei/um)	Total cost (lei)	Coef. corecție distanță de transport	Coef. corecție manoperă	Cost total (lei)
			A	B	C	D=BxC	E	F	G=DxExF
							0.997	0.982	
1	Structură si acoperis	6STR1D6H6	mp	120.0	1,165.7	139,882.7	0.997	0.982	136,994.5
2	Inchidere laterala	IBCA24GH6	mp	84.0	325.0	27,303.3	0.997	0.982	26,739.5
3	Instalații electrice (220v)	ELHALAC	mp	120.0	128.0	15,357.1	0.997	0.982	15,040.1
4	Instalații sanitare vestiar	SAHALAVE	mp	60.0	36.6	2,197.9	0.997	0.982	2,152.5
5	Instalații de incalzire	INCHALAC	mp	60.0	118.9	7,132.2	0.997	0.982	6,984.9
	Total								187,911.6
TOTAL COST (CIB) CU TVA (lei)									187,911.6
TOTAL COST (CIB) CU TVA (LEI/MP)									1,565.9
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (LEI)									157,908.9
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (LEI/MP)									1,315.9

Tabel centralizator pentru analiza deprecierei fizice a clădiriiSdc (mp) = **120.0**

Nr. Crt.	Denumire substructură	Cost de înlocuire brut CIB (lei)	Uzură fizică (%)	Valoare rămasă actualizată (1) (lei)
1	Structura si acoperis	136,994.5	59%	56,441.7
2	Inchidere laterala	26,739.5	59%	11,016.7
3	Instalații electrice	15,040.1	75%	3,699.9
4	Instalații sanitare	2,152.5	90%	215.3
5	Instalații de incalzire	6,984.9	90%	670.6
	Total cost cu tva (Lei)	187,911.6		72,044.1
	Total cost cu tva (Lei/um)	1,565.9		600.4
	Total cost fără tva (Lei)	157,908.9		60,541.3
	Total cost fără tva (Lei/um)	1,315.9		504.5
	Depreciere funcțională		20%	12,108.3
	Depreciere externă		0%	0.0
	Cost de înlocuire net (Lei)			48,433.0
	Cost de înlocuire net (Euro)			9,733.3
	Valoare de piață (lei) rotund			48,400

4 976

ESTIMAREA DEPRECIERII FIZICE NORMALE:

VARSTA EFECTIVA A CONSTRUCȚIEI (Ve)=	54.00 ani
STAREA TEHNICĂ A CONSTRUCȚIEI=	buna
MEDIUL DE FOLOSINTĂ=	normal
1.3.1.1	
	VECHIME DEPRECIERE %
V1	50 D1= 54
Varsta efectivă (Ve)	54.00 Dfn= 58.80
V2	55 D2= 60

Intrucat acest spatiu este inchiriabil, s-a estimat valoarea de piata si prin abordarea prin venit, astfel:

ABORDAREA PRIN VENIT - Metoda capitalizarii venitului			
ELEMENTE DE CALCUL	UM	CANT.	VALOARE
Suprafata utila de calcul	mp	294.40	
Chirie	euro/mp/luna	1.75	
Suprafata utila	mp	294.40	515.20
Venit brut anual (VBP)	EURO		6,182
Grad de neocupare	% din VBP	15%	927
Venit Brut Efectiv (VBE)	EURO		5,255
CHELTUIELI DE EXPLOATARE			
Cheltuieli FIXE			
CIN Constructii	Eur		29,440
Taxe proprietate % * CIN constructii	Eur	1.150%	339
Asigurare % * CIN constructii	Eur	0.10%	29
Altele - Chirie teren	Eur	0.0%	-
Cheltuieli Variabile			
Venit Net Efectiv (VNE)	EURO		4,887
Rata de capitalizare		8.50%	
Multipliator		11.76	
Curs de schimb la data de referinta	LEI/1EURO	4.9760	
Valoarea proprietatii(VNE/C)	EURO		57,495
Cheltuieli -alte		5%	2875
Valoarea proprietatii inclusiv teren (VNE/C)	EURO		54,620
S totala teren	mp		1,791
S teren afernta proprietatii pentru o utilizare maxim productiva a acestuia			1,790.5
Valoare teren	Eur/mp		15
Valoare teren	Lei		133,643
Valoare constructii analizate	Euro		27,763
Valoare constructii analizate	Lei		138,150
Valoarea proprietatii fara teren	LEI		138,147
Curs BNR		4.9760	14.02.2024

Intrucat valoarea estimata prin cost este mai mare si reflecta investitia existenta – cladiri deja construite, evaluatorul propune valoarea estimata prin cost.

A1.16	113045-C16	edificare constructii industriale si edilitare	499	Cu acte	S. construita la sol:499 mp; S. construita desfasurata:499 mp; GRAJD SI TARC BOVINE (P)
-------	------------	---	-----	---------	---

CLADIRE CU DESTINATIE GRAJD

Proprietar : CISTAN COMIMPEX SRL

Denumire și adresă obiectiv : Grajd inchideri partiale, Str. Republicii/ Bartok Bela, Salonta, jud. Bihor

Data evaluării: 14.02.2024

Suprafața construită

Sc (mp) = 499 00

Suprafața desfașurat construită

Sdc (mp) = **499.00**

Nr. Crt.	Denumire	Simbol	Unitate de măsură	Cantitate	Cost catalog (lei/um)	Total cost (lei)	Coef. corecție dislanță de transport	Coef. corecție manoperă	Cost total (lei)
			A	B	C	D=BxC	E	F	
1	Structura	STRGVBOV	mp	499.0	681.7	340,190.5	0.997	0.982	333,166.6
2	Învelitoare cu țigla	INVGVBOV	mp	573.9	529.2	303,685.0	0.997	0.982	297,414.9
3	Instalații electrice (220v)	SAGVBOV	mp	0.0	51.7	0.0	0.997	0.982	0.0
4	Finisaj	FINIVEST	mp	499.0	191.4	95,504.8	0.997	0.982	93,533.0
5	Instalații sanitare	ELGVBOV	mp	0.0	40.7	0.0	0.997	0.982	0.0
Total									724,114.4
TOTAL COST (CIB) CU TVA (lei)									724,114.4
TOTAL COST (CIB) CU TVA (LEI/MP)									1,451.1
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (LEI)									608,499.5
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (LEI/MP)									1,219.4

Tabel centralizator pentru analiza deprecierei fizice a clădirii

Nr. Crt.	Denumire substructură	Cost de înlocuire brut CIB (lei)	Uzură fizică (%)	Valoare rămasă actualizată (1) (lei)	4,976
1	Structura	333,166.6	75%	83,291.7	
2	Finisaj	93,533.0	75%	23,383.2	
2	Învelitoare cu țigla	297,414.9	75%	74,353.7	
Total cost cu tva (Lei)		724,114.4		181,028.6	
Total cost cu tva (Lei/um)		1,451.1		362.8	
Total cost fără tva (Lei)		608,499.5		162,124.9	
Total cost fără tva (Lei/um)		1,219.4		304.9	
Depreciere funcțională			20%	30,272.9	
Depreciere externă			0%	0.0	
Cost de înlocuire net (Lei)				121,852.0	
Cost de înlocuire net (Euro)				24,487.9	
Valoare de piață (lei) rotund				121,900	

Centralizat, valorile rezultate prin abordarea prin piața sunt:

EVALUARE PENTRU VANZARE-CUMPARARE Proprietate Privată - pe traseul obiectivului de investiții prelungire str. Bartok Bela până în str. Republicii în zona Colegiului															4,976	
National Teodor Nes																
Nr. Crt.	Nr. Parcela	Județ	UAT	Nume și prenume proprietar	Tarla	Parcela	Nr. act proprietate	Nr. cad	Nr. CF.	Categoriile folosința	Construcție amprenta la sol (mp)	Supr. din acte (mp)	Supr. teren (mp)	Intravilan/ Extravilan	Observații	Valoare de piață/ achiziție estimată lei
1	1	Bihor	Salonta	CISTAN COMIMPEX SRL				113045	113045	Curți construcții		acte:34456; masurata: 33950	1790.5	Intravilan	drept de servitute pentru 1438/33950 în favoarea Municipiului Salonta; str Republicii 101	133,642.92
2	2	Bihor	Salonta	CISTAN COMIMPEX SRL				113045-C9/1	113045-C9	Construcții industriale și edilitare	146			Intravilan		94,700.00
3	3	Bihor	Salonta	CISTAN COMIMPEX SRL				113045-C9/2	113045-C9	Construcții industriale și edilitare	102			Intravilan		41,800.00
4	4	Bihor	Salonta	CISTAN COMIMPEX SRL				113045-C9/3	113045-C9	Construcții industriale și edilitare	120			Intravilan		48,400.00
5	5	Bihor	Salonta	CISTAN COMIMPEX SRL				113045-C16	113045-C16	Construcții industriale și edilitare	499			Intravilan		121,900.00
TOTAL PROPRIETATE PRIVATĂ (mp)											867	1790.5			440,442.92	

Valorile estimate au in vedere valorile de piata estimate conform Standardelor de evaluare ANEVAR si sunt valabile la data de referinta a evaluarii 14.02.2024 :

EVALUARE PENTRU VANZARE-CUMPARARE Proprietate Privată - pe traseul obiectivului de investitii prelungire str. Bartok Bela pana in str. Republicii in zona Colegiului National Teodor Nes													4.976		
Nr. Crt	Nr. Parc. Județ elia	UAT	Nume si prenume proprietar	Tarla	Parcela	Nr. act proprietate	Nr. cad	Nr. CF.	Categorie folosinta	Constructie amprenta la sol (mp)	Supr. din acte (mp)	Supr. teren (mp)	Intravilan/ Extravilan	Observatii	Valoare de piata/ achizitie estimata lei
1	1	Bihor Salonta	CISTAN COMIMPEX SRL				113045	113045	Curti constructii		acte:34456; măsurata: 33950	1790.5	Intravilan	drept de servitute pentru 1438/33950 in favoarea Municipiului Salonta.- str Republicii 101	133,642.92
2	2	Bihor Salonta	CISTAN COMIMPEX SRL				113045-C9/1	113045-C9	Constructii industriale si editare	146			Intravilan		94,700.00
3	3	Bihor Salonta	CISTAN COMIMPEX SRL				113045-C9/2	113045-C9	Constructii industriale si editare	102			Intravilan		41,800.00
4	4	Bihor Salonta	CISTAN COMIMPEX SRL				113045-C9/3	113045-C9	Constructii industriale si editare	120			Intravilan		48,400.00
5	5	Bihor Salonta	CISTAN COMIMPEX SRL				113045-C16	113045-C16	Constructii industriale si editare	499			Intravilan		121,900.00
TOTAL PROPRIETATE PRIVATĂ (mp)											1790.5				440,442.92

Jur. Andrei Emilia Veronica
Evaluator autorizat membru titular ANEVAR



SC EVALMOB SRL

