

ROMANIA  
JUDETUL ARAD  
COMUNA FELNAC  
CONSILIUL LOCAL

HOTARAREA NR. 25  
din 25.03.2021

privind aprobarea raportului de evaluare si a vanzarii prin licitatie publica a terenului intravilan situat in loc. Calugareni, comuna Felnac, inscris in CF nr. 306775

Consiliul Local al Comunei Felnac Judetul Arad intrunit in sedinta sa ordinara, in data de 25.03.2021.

**Avand in vedere:**

- Hcl Felnac nr. 92/13.11.2020 prin care se aproba dezmembrarea CF 301351-Felnac;
- CF nr. 306775 liber de sarcini;
- Raportul de evaluare intocmit de catre expert evaluator autorizat, membru titular ANEVAR, d-l Buftea Marius;
- Referatul de aprobare al primarului comunei Felnac;
- Raportul compartimentului Urbanism prin care expune situatia actuala a terenului;
- Cu respectarea prevederilor art. 363, art. 311, art. 334-346 din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ;
- Avizul comisiilor de specialitate din cadrul consiliului local.
- Votul pentru a .....<sup>9</sup> consilieri din totalul de 13 consilieri in functie din care sunt prezenti la sedinta .....<sup>12</sup> consilieri.

In temeiul art. 129 alin. 2, lit. c , alin. 6, lit. b, art. 196, lit. a din OUG nr. 57/2019, privind Codul administrativ.

**HOTARASTE**

**Art. 1.** Se aproba raportul de evaluare intocmit de expert evaluator autorizat Buftea Marius Ovidiu.

**Art.2.** Se aprobă caietul de sarcini pentru licitatia publica pentru vanzarea terenului intravilan situat in loc. Calugareni, comuna Felnac, inscris in CF nr. 306775, conform Anexei nr. 1 la prezenta hotarare.

**Art.3.** Se aproba regulamentul de organizare pentru licitatia publica pentru vanzarea terenului intravilan situat in loc. Felnac, inscris in CF nr. 306775, conform Anexei nr. 2 la prezenta hotarare.

**Art.4.** Se aproba fisa de date pentru licitatia publica pentru vanzarea terenului intravilan situat loc. Calugareni, comuna Felnac, inscris in CF nr. 306775, conform Anexei nr. 3 la prezenta hotarare.

**Art.5.** Se aproba modelul de cerere de inscriere pentru licitatia publica pentru vanzarea terenului intravilan situat in loc. Calugareni, comuna Felnac, inscris in CF nr. 306775, conform Anexei nr. 4 la prezenta hotarare.

**Art.6.** Se aproba formularul de oferta pentru licitatia publica pentru vanzarea terenului intravilan situat in loc. Calugareni, comuna Felnac, inscris in CF nr. 306775, conform Anexei nr. 5 la prezenta hotarare.

**Art.7.** Cu ducerea la indeplinire a prezentei hotarari se insarcineaza primarul comunei Felnac.

**Art.8.** Prezenta hotărâre se comunică cu:

- Instituția Prefectului județul Arad - Serviciul juridic și Contencios administrativ;
- Primăria Comunei Felnac – primar, compartiment taxe și impozite și compartiment urbanism;
- Se afișează la sediul Primăriei și pe pagina de WEB a primăriei

**Președinte de ședință,**  
Aliceanu Daniel



**Contrasemnează,**  
**Secretar general**  
Ristin Diana-Dorina



---

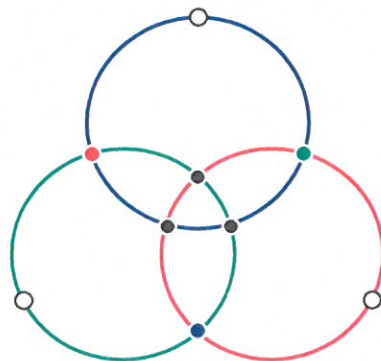
# RAPORT DE EVALUARE

IMOBILIARĂ

---

Obiectul evaluării: \_

Tip: Obiectul de evaluat este un activ asupra caruia exista drept de proprietate deplin  
Proprietatea este situată în județul \_Arad, UAT \_Felnac și  
identificată prin CF \_306775 și număr cadastral \_306775



NR RAPORT \_014 DATA PREDARII RAPORTULUI: 25/01/2021

**BUFTEA MARIUS**

Arad, str. Ghiba Birta, Nr. 36

0748 252 301

## Cuprins

|  |    |
|--|----|
| Nota de comunicare a valorii .....   | 3  |
| Sinteza evaluării .....  | 4  |
| Termeni de referință .....   | 5  |
| Identificarea și competența evaluatorului .....                              | 5  |
| Identificarea clientului și a utilizatorilor desemnați .....                 | 5  |
| Scopul evaluării și limitări ale acesteia .....                              | 5  |
| Identificarea obiectului evaluării (oe) – activul sau datoria evaluată ..... | 6  |
| Tipul valorii .....  | 6  |
| Data evaluării .....   | 7  |
| Documentarea necesară pentru evaluare. Natura și sursa informațiilor. ....   | 7  |
| Ipoteze ale evaluării .....  | 7  |
| Restricții de utilizare, difuzare sau publicare .....                        | 8  |
| Declarația de conformitate .....   | 8  |
| Descrierea raportului .....  | 8  |
| Abordarea în evaluare și raționamentul .....                                 | 9  |
| Culegerea datelor și descrierea proprietății (oe) .....                      | 9  |
| Cea mai bună utilizare .....   | 11 |
| Analiza de piață .....   | 11 |
| Analiza datelor .....  | 13 |
| Aplicarea abordărilor în evaluare .....                                      | 14 |
| Valoarea/valorile obținute .....   | 16 |
| Prezentarea valorilor .....  | 16 |
| Alegerea valorii urmărite .....  | 16 |
| A N E X E .....  | 17 |
| Anexa 2 – Comparabile - teren intravilan .....                               | 18 |
| Anexa 3 – Obiectul evaluării .....   | 19 |
| Sfârșit .....  | 19 |



Imobil situat in \_comuna Felnac, sat Calugareni, FN identificat cu CF \_306775 avand ca proprietar  
\_Comuna Felnac

### Nota de comunicare a valorii

| Cuantumul valorilor                    |                                    |
|--|------------------------------------|
| Adresa administrativa                  | _comuna Felnac, sat Calugareni, FN |
| Numar de Carte Funciara                | _306775                            |
| Drepturi de proprietate                | depline                            |
| Utilizare actuală a imobilului         | arabil                             |
| Suprafata teren intravilan             | 1.550                              |
| Suprafata teren extravilan             | 0                                  |
| Suprafata construita desfasurata       | 0                                  |
| Suprafata anexe                        | 0                                  |
| Valoare teren - Lei                    | 22.807                             |
| Valoare constructii - Lei              | 0                                  |
| <b>Total valoare - Lei</b>             | <b>22.807 RON</b>                  |
| Valoare unitara - Lei / Mp teren       | <b>RON 14,70</b>                   |
| Valoare unitara - Lei / Mp constructie | <b>RON 0,00</b>                    |

#### ∴ Tipul valorii

Valoarea oe (oe = obiectul evaluării, reprezintă bunul, bunurile, drepturile sau obligațiile a căror valoare este estimată prin prezentul raport) definită prin prezentul raport este **Valoarea echitabila**.

Definiția acesteia: Pretul estimat pentru transferul unui activ sau a unei datorii între parti identificate, aflate în cunoștința de cauză și hotărâte, pret care reflectă interesele acelor parti. - SEV 104 : 50.1

Motivatia clientului/proprietarului/vanzatorului:

Scopul evaluării este acela de vânzare a obiectului de evaluat (obiectul evaluării va fi notat în continuare - oe)

#### ∴ Data evaluării

Data evaluării este 25/01/2021 .

**Copyright @ 2021-v1** – Drepturile de a reproduce, controla produse sau părți derivate din acesta, de a distribui, de a prezenta public, precum și cele morale și de atribuire sunt rezervate autorului.

Semnătura

CI BUFTEA Marius → CUI 30634247, Arad, str. Ghiba Birta, Nr. 36



Imobil situat in \_comuna Felnac, sat Calugareni, FN identificat cu CF \_306775 avand ca proprietar  
\_Comuna Felnac

### Sinteza evaluării

|  |   |   |
|--|---|---|
| Numele clientului  | Comuna Felnac   |   |
| Data evaluarii   | 25/01/2021  |   |
| Tipul proprietatii   | #REF!   |   |
| Adresa proprietatii  | _comuna Felnac, sat Calugareni, FN, _Felnac, _Arad  |   |
| Proprietar (i) si drepturi   | Proprietar este clientul avand drepturi de proprietate depline  |   |
| Numar cadastral  | _306775   |   |
| Numar Carte Funciara   | _306775   |   |
| Lista actelor de proprietate   | Extras de Carte Funciara  |   |
| Situatia / utilizarea actuala a imobilului                                       | arabil  |   |
| Cea mai buna utilizare   |   |   |
| Suprafete  | Imobil  | Imobil situat in _comuna Felnac, sat Calugareni, FN identificat prin CF _306775 |
|  | Aria construita   | 0   |
|  | Aria desfasurata  | 0   |
|  | Aria utila  | 0   |
|  | Teren intravilan  | 1.550   |
|  | Teren extravilan  | 0   |
| Descrierea zonei si a amplasamentului prin prisma tipului de proprietate evaluat | Proprietatea evaluata este situata in intravilanul comunei, identificata la Obiectul evaluarii. Accesul se realizeaza din drum judetean. Exista acces direct la mijloace de transport in comun, statiile de autobuz aflandu-se la distante de 2 Km. Vecinatati: pasune si intravilan. |   |
| Anul construirii (punerii in functiune)  | Nu este cazul   |   |
| Structura  | Nu este cazul   |   |
| Finisaje (descriere imobil)  | Nu este cazul   |   |
| Descriere teren  | Relief plat. Utilizat ca si pasune  |   |
| Utilitati edilitare si instalatii existente                                      | Electrice   | Nu este cazul   |
|  | Termice   | Nu este cazul   |
|  | Alimentare cu apa   | Nu este cazul   |
|  | Alimentare cu gaze  | Nu este cazul   |
|  | Canalizare  | Nu este cazul   |
| Concluzie privind imobilul evaluat   | Terenul este notat ca si ~pasune~ in intravilan   |   |
| Gradul de finalizare al constructiei   | 100%  |   |
| Valoarea costurilor de finalizare  | 0%  |   |
| Gradul de lichiditate  | Mediu   |   |
| Metode de evaluare utilizate   | Metoda comparatiei vanzarilor   |   |
| Valoarea echitabila  | 22.807 RON  |   |
|  | 4.684 EUR   |   |

CI BUFTEA Marius → CUI 30634247, Arad, str. Ghiba Birta, Nr. 36 Tel: 0748 252 301





Imobil situat în \_comuna Felnac, sat Calugareni, FN identificat cu CF \_306775 având ca proprietar  
\_Comuna Felnac

## Termeni de referință

Prezentul a fost realizat având în vedere cerințele SEV 101 (*Termeni de referință ai evaluării*), SEV 230 (*Drepturi asupra proprietății imobiliare*), precum și a altor standarde naționale de evaluare, după caz. În ce privește condițiile de formă și cerințele de raportare a concluziilor asupra valorii, acest raport s-a întocmit cu respectarea prevederilor SEV 103 (*Raportare (IVS 103)*).

### Identificarea și competența evaluatorului

**BUFTEA Marius**, evaluator ANEVAR, posesor al legitimației nr. 11.022, calificat pentru realizarea de evaluări de Proprietăți Imobiliare (EPI) și evaluări de Întreprinderi (EI), având și calitatea de expert tehnic judiciar în materia evaluărilor imobiliare, în temeiul Autorizației Ministerului Justiției cu Nr. 7418072014, din 18/07/2014, cu adresă de corespondență în mun. Arad, str. Ghiba Birta, Nr. 36, jud. Arad, prin Cabinet Individual BUFTEA Marius, având Cod Fiscal 30634247, afirm următoarele:

∴ Evaluatorul nu are nici un interes prezent sau de perspectivă în proprietatea imobiliară evaluată, de natură a influența opiniile conținute în raport.

∴ Onorariul evaluatorului nu depinde de nici un acord, aranjament sau înțelegere care să-i confere acestuia sau unei persoane afiliate sau implicate cu acesta un stimulente financiar pentru concluziile exprimate în evaluare.

∴ Opiniile și concluziile din prezentul Raport sunt obiective și imparțiale.

∴ În conceperea și realizarea acestui raport evaluatorul nu a apelat și nu a folosit alte surse sau asistența altor persoane, în afara celor precizate în prezentul.

∴ Evaluatorul are calificarea necesară și este competent să efectueze evaluarea.

### Identificarea clientului și a utilizatorilor desemnați

Datele de identificare ale clientului și ale utilizatorilor desemnați:

| Identificare client / utilizator |               |
|----------------------------------|---------------|
| Denumire / Nume Prenume client   | Comuna Felnac |
| Adresa sediu / domiciliu         | Felnac 330    |
| CUI/CF/CNP                       | 3519518       |
| Utilizator desemnat              | Comuna Felnac |
| Adresa sediu / domiciliu         | Felnac 330    |
| CUI/CF/CNP                       | 3519518       |

Informațiile conținute în prezentul raport sunt destinate utilizării de către client și utilizator. Nu există alți utilizatori desemnați.

### Scopul evaluării și limitări ale acesteia

Prezentul raport de evaluare este întocmit la cererea clientului, care precizează scopul estimării valorii proprietății/lor. Scopul evaluării este acela de vânzare a obiectului de evaluat .

Prin prisma standardelor de evaluare și a înțelegerii profesionale, scopul prezentei se definește ca fiind: „**Estimarea pretului care ar fi convenit, în mod rezonabil, între două parti specifice, pentru schimbul unui activ.**”

Este interzisă utilizarea raportului de evaluare, integral sau în parte, pentru orice alt scop.

CI BUFTEA Marius → CUI 30634247, Arad, str. Ghiba Birta, Nr. 36, jud. Arad, 301



117



Imobil situat in \_comuna Felnac, sat Calugareni, FN identificat cu CF \_306775 avand ca proprietar  
\_Comuna Felnac

## Identificarea obiectului evaluării (oe) – activul sau datoria evaluată

### Identificarea obiectului de evaluat

|  |                                    |    |
|--|------------------------------------|----|
| Natura oe  |                                    |    |
| Obiectul de evaluat este un activ  |                                    | Da |
| Obiectul de evaluat este un drept de proprietate sau un dezmembramant                        |                                    | Da |
| - posesie  |                                    | Da |
| - folosinta  |                                    | Da |
| - dispozitie   |                                    | Da |
| Obiectul de evaluat se utilizeaza in combinatie cu alte active (terenuri, constructii, etc)? |                                    | Nu |
| Activele utilizate in combinatie cu oe se includ in evaluare(terenuri, constructii, etc)?    |                                    | Nu |
| Activele utilizate in combinatie cu oe se presupun disponibile si se exclud din evaluare ?   |                                    | Da |
| Activele utilizate in combinatie cu oe se presupun indisponibile si se exclud din evaluare ? |                                    | Da |
| Proprietar   | _Comuna Felnac                     |    |
| Identificare Carte Funciara  | 306775                             |    |
| Identificare cadastrala  | 306775                             |    |
| Judet  | Arad                               |    |
| Localizare UAT   | Felnac                             |    |
| Adresa administrativa  | _comuna Felnac, sat Calugareni, FN |    |

Proprietatea este descrisă în capitolul 2, în anexa *Termeni de referință* și în *Fișa de inspecție* (la dosarul de lucru) prin atestare sub semnătură privată, de către client.

#### ∴ Drepturi

Atestarea drepturilor sa realizat prin extras CF iar funcțiunile au fost confirmate prin PUG.

Evaluarea se bazează pe informațiile și documentele furnizate de către , ori obținute de evaluator din surse publice de informare, împreună cu informații culese la inspecție. Cu excepția aspectelor reliefate în raport la capitolul " Ipoteze ale evaluării", nu au existat limitări sau restricții referitoare la inspecția, documentarea și analizele necesare pentru scopul declarat al evaluării.

#### Tipul valorii

#### ∴ Premisele valorii/Utilizarea presupusă

### Premisele valorii

|                               |    |
|-------------------------------|----|
| Cea mai buna utilizare - CMBU | Da |
| Utilizare curenta/existenta   | Da |
| Vanzare ordonata              | Nu |
| Vanzare fortata               | Nu |

Condițiile în care oe este utilizat sunt cel mai bine descrise utilizând ca premise ale evaluării - Cea mai buna utilizare - CMBU .

Prin aplicarea acestor premise, utilizarea rezultată este cea **rezidentiala** (vezi Cap. 2).

#### ∴ Tipul valorii

Valorile recunoscute explicit de către standardele de evaluare naționale sunt: Valoarea de piata, Chiria de piata, Valoarea echitabila, Valoarea de investitie, Valoarea de sinergie, Valoarea de lichidare, Valoarea justa IFRS, Valoarea justa de piata. Față de acestea, dacă există un alt tip de valoare, pe care clientul/utilizatorul dorește să îl utilizeze, acesta trebuie precizat explicit în termenii de referință.

În aceste condiții, tipul valorii determinate prin prezentul este **Valoarea echitabila** iar metoda/metodele prin care se va urmări determinarea ei este/sunt (vezi Cap. 2).

CI BUFTEA Marius → CUI 30634247, Arad, str. Ghiba Birta, Nr. 36  
36 MARIUS OVIDIU  
Legătura Nr. 11022  
Valabil 2021  
Specializarea: EI, EPI  
ANEVAR • VERMOR



118



Imobil situat in \_comuna Felnac, sat Calugareni, FN identificat cu CF \_306775 avand ca proprietar  
\_Comuna Felnac

| Tipul valorii           |   |    |
|-------------------------|---|----|
| Valoarea de piata       |   | Nu |
| Chiria de piata         |   | Nu |
| Valoarea echitabila     | Prețul estimat pentru transferul unui activ sau a unei datorii între părți identificate, afare în cunoștință de cauză și hotărât, preț care reflectă interesul acelor părți. SEV 104 : 50.1   | Da |
| Valoarea de investitie  | Valoarea unui activ pentru proprietarii acestuia sau pentru un proprietar potențial, pentru o anumită investiție sau pentru anumite scopuri de evaluare. SEV 104 : 60.1                       | Nu |
| Valoarea de sinergie    | Beneficiul total în urma combinării a două sau mai multe active sau drepturi, altele decât valoarea rezultată în urma combinării este mai mare decât suma valorii individuale. SEV 104 : 70.1 | Nu |
| Valoarea de lichidare   | Suma care ar fi obținută când un activ sau un grup de active se vinde în mod individual. SEV 104 : 80.1   | Nu |
| Valoarea justa IFRS     | Prețul care ar fi mutat pentru vânzarea unui activ sau plătit pentru transferul unei datorii într-o tranzacție reglementată între participanți de pe piață la data evaluării. SEV 104 : 90.1  | Nu |
| Valoarea justa de piata | Prețul pe care un comparator decis l-ar plăti unui vânzător hotărât, într-o tranzacție pe piața liberă. SEV 104 : 100.1   | Nu |

### ∴ Moneda raportului

Sumele sunt exprimate în moneda **RON**, la data raportului, dată la care cursul leu/euro era de **4,8693** lei pentru 1 euro.

Acolo unde valorile sunt exprimate în altă monedă, raportul va specifica aceasta.

### Data evaluării

Data evaluării este **25/01/2021**. Informațiile privind condițiile fizice ale oei, condițiile pieței, ale zonei și locației, precum și ipotezele formulate plecând de la acestea și, care stau la baza fundamentării opiniei și la estimarea valorii din prezentul, au ca dată de referință, această dată.

Inspekția proprietății a fost realizată de către autor în data de **14/01/2021**.

### Documentarea necesară pentru evaluare. Natura și sursa informațiilor.

Pentru determinarea valorii au fost folosite / considerate, după caz, următoarele:

| Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluare   |  |    |
|---|--|----|
| Informații obținute direct cu ocazia inspecției oei și cele furnizate și consemnate în Fisa de inspecție; |  | Da |
| Extras de Carte Funciara a oei;   |  | Da |
| Documente de reglementare urbanistică;  |  | Da |
| Curs BNR pentru valuta EURO;  |  | Da |
| SEV100 – Cadrul general;  |  | Da |
| SEV101 – Termenii de referință ai evaluării;  |  | Da |
| SEV102 – Implementare;  |  | Da |
| SEV103 – Raportare;   |  | Da |
| SEV 104 – Tipuri ale valorii;   |  | Da |
| SEV230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare;   |  | Da |
| GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile.  |  | Da |

### Ipozeze ale evaluării

#### ∴ Ipozeze de lucru

#### Ipozeze fundamentale de cuantificare a valorii

Natura tranzacției presupuse este

|                      |    |
|----------------------|----|
| ipotetica            | Nu |
| reala                | Da |
| de achiziție         | Nu |
| de cedare            | Da |
| pe o piață specifică | Da |

Relația dintre părți este

|   |    |
|---|----|
| ipotetica                               | Da |
| sunt cunoscute                          | Nu |
| sunt membri ai unui grup                | Nu |
| sunt supuse unor condiții sau motivații | Da |

Motivația clientului/proprietarului/vanzatorului este cea de

|              |    |
|--------------|----|
| vanzare      | Da |
| inchiriere   | Nu |
| concesionare | Nu |
| schimb       | Nu |
| garantare    | Nu |

Motivația utilizatorului/beneficiarului/cumparatorului

|              |    |
|--------------|----|
| cumparare    | Da |
| inchiriere   | Nu |
| concesionare | Nu |
| schimb       | Nu |
| gajare       | Nu |

Expunerea pe piața a oei va fi

|              |    |
|--------------|----|
| suficientă   | Nu |
| insuficientă | Da |

#### ∴ Ipozeze generale

CI BUFTEA Marius → CUI 30634247, Arad, str. Ghiba Birta, Nr. 36, 410048, 2500301





Imobil situat în comuna Felnac, sat Calugareni, FN identificat cu CF 306775 având ca proprietar  
Comuna Felnac

- Informațiile privitoare la drepturile asupra obiectului, precum și alte aspecte juridice, au fost preluate din documentele referite în raport. Nu se asumă responsabilități privind situația juridică și/sau drepturile de proprietate, altele decât cele definite în prezentul raport, pe baza declarațiilor și documentelor prezentate de client/utilizator/părți.
- Proprietatea a fost evaluată pe baza documentelor puse la dispoziție de către client/utilizator/părți și a informațiilor de piață la care evaluatorul a putut avea acces, existând posibilitatea ca să existe și alte informații din piață la care evaluatorul nu a avut acces.
- Datele și informațiile furnizate cu ocazia inspecției obiectului, consemnate în Fișa de inspecție, sunt considerate corecte.
- Informațiile primite despre proprietate au fost considerate autentice dar NU garantăm exactitatea lor. Menționăm că evaluarea s-a efectuat pe baza unei atestări a proprietății realizate pe baza de documente și declarații prelevate de la client/utilizator/părți. Toate informațiile privitoare la suprafețe și caracteristici ale obiectului de evaluat au fost obținute astfel.
- Se presupune o administrare competentă și o posesie și dispoziție responsabilă a proprietății.
- Se presupune că proprietatea este în deplină concordanță cu toate reglementările locale și naționale privind mediul înconjurător, reglementările și restricțiile urbanistice.
- Se presupune că nu există aspecte ascunse sau nevizibile ale proprietății care ar avea ca efect o valoare mai mică sau mai mare. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea pentru astfel de situații sau pentru obținerea studiilor tehnice care ar fi necesare pentru descoperirea lor.
- Nu au fost observate în timpul inspecției materiale periculoase prezente pe proprietate, dar nu se asumă responsabilități privitor la eventuale riscuri ecologice ascunse.
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorilor doar informațiile pe care le-a avut la dispoziție dar e posibil ca să existe și alte informații relevante pentru valoare de care evaluatorul nu a avut cunoștință.
- Presupunem ca legislația incidentă nu se va modifica în perioada următoare, așa cum presupunem și lipsa unor cauze de forță majoră, modificări economice și/sau sociale majore.
- Estimările privitor la Premisele valorii, Utilizarea presupusă, alegerea Metodelor de estimare a valorii, precum și Tipul valorii definit în raport, sunt considerate rezonabile, considerând informațiile, condițiile și limitările existente la data evaluării.

### Ipoteze speciale

| Ipoteze speciale  |    |
|---|----|
| Clientul/propietar/vanzator ar avea beneficii fiscale in urma tranzactiei                   | Nu |
| Utilizatorul/beneficiar/cumparator are drept de preemtiune                                  | Nu |
| Este o intr-o sinergie cu alte proprietati/posesii ale utilizatorului/beneficiar/cumparator | Nu |
| o este considerat ca o entitate aflata in exploatare/folosinta                              | Nu |
| o este considerat ca o entitate separata, indiferent de sinergiile sale                     | Nu |
| o este considerat ca o proprietate ocupata de client/propietar/vanzator                     | Da |
| o este considerat ca o proprietate ocupata de utilizator/beneficiar/cumparator              | Nu |
| Altele  | Nu |

### Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

Orice parte a raportului sau raportul integral nu pot fi publicate sau aduse la cunoștința unor terți fără acordul scris prealabil al evaluatorului. Raportul este confidențial și poate fi utilizat numai în scopul precizat la Scopul evaluării.

### Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

Datele și informațiile conținute în raport sunt confidențiale. Publicarea oricăror informații din raport trebuie să aibă aprobarea scrisă prealabilă a evaluatorului.

**Copyright @ 2020** – Drepturile de a reproduce, controla produse sau părți derivate din acesta, de a distribui, de a prezenta public, precum și cele morale și de atribuire sunt rezervate autorului.

### Declarația de conformitate

#### Declarația de conformitate

Prezentul raport a fost întocmit în conformitate cu prevederile Standardelor de Evaluare a Bunurilor, ANEVAR, ediția 2020. Orice referire, în cuprinsul raportului, la standarde, face referire la acestea.

### Descrierea raportului

#### Descrierea raportului de evaluare

|   |
|---|
| Nota de comunicare a valorii                                  |
| Sinteza evaluării   |
| Termeni de referință ai evaluării                             |
| Abordarea în evaluare și raționamentul (profesional)          |
| Desfășurarea evaluării  |
| Valoarea/Valorile obținute                                    |
| Data raportului de evaluare                                   |
| Anexe (foi de calcul, documente, fotografii, declarații, etc) |

CI BUFTEA Marius → CUI 30634247, Arad, str. Ghiba Birta, Nr. 36  
36 MARIUS OVIDIU  
Legitimă Nr. 11022  
Valabil 2021  
Specializarea: EI, EPI  
ANEVAR • ANEVAR • ANEVAR



Imobil situat in \_comuna Felnac, sat Calugareni, FN identificat cu CF \_306775 avand ca proprietar  
\_Comuna Felnac

## Abordarea în evaluare și raționamentul

### Culegerea datelor și descrierea proprietății (oe)

Evaluatorul a inspectat personal imobilul/imobilele specificate în raport, care i-au fost prezentate ca obiect al evaluării de către client, rezultatele fiind consemnate în Fișa de inspecție, semnată de acesta. În urma inspecției proprietății, precum și din consultarea documentelor de atestare a proprietății au rezultat următoarele:

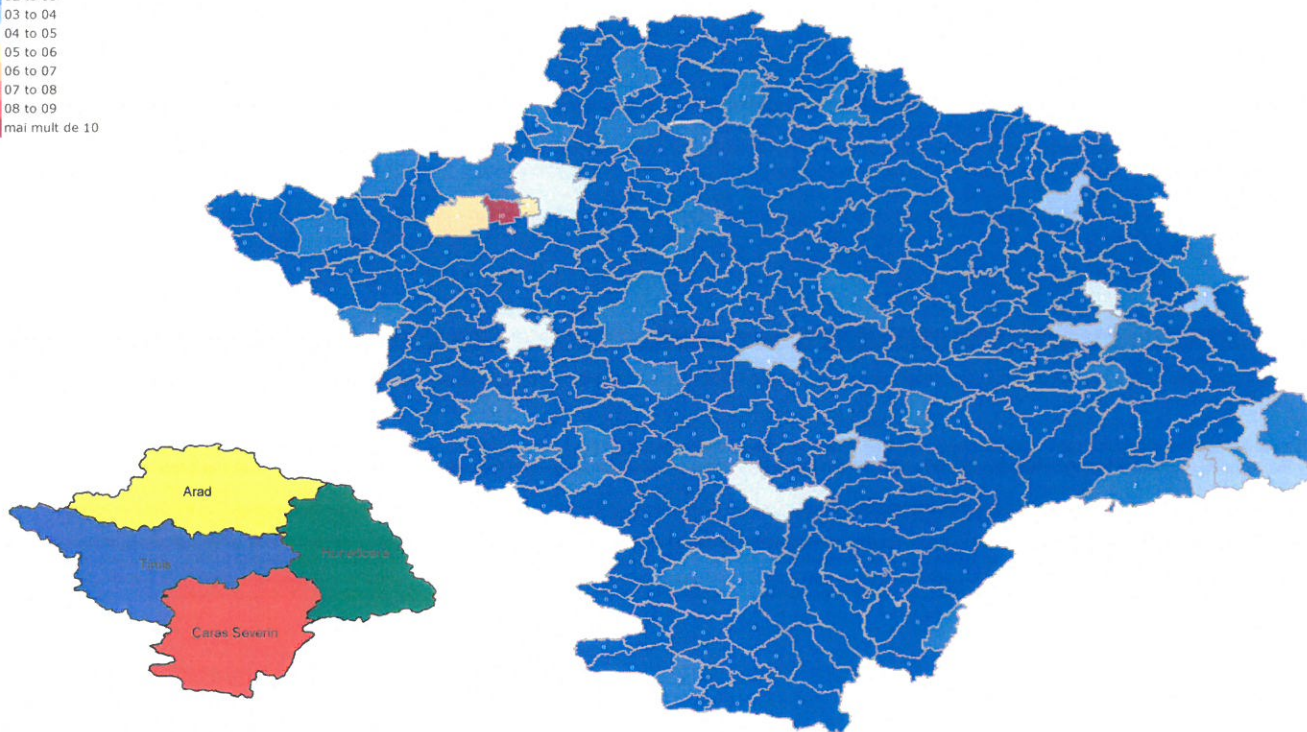
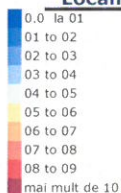
#### Date de identificare obiect de evaluat

|                                   |   |
|-----------------------------------|---|
| Identificare obiect de evaluat    | Imobil situat in _comuna Felnac, sat Calugareni, FN identificat cu CF _306775 avand ca proprietar Comuna Felnac |
| Componenta                        | Teren intravilan in suprafata de (mp) 1550  |
| Judet                             | _Arad   |
| Unitate Administrativ Teritoriala | _Felnac   |
| Adresa                            | _comuna Felnac, sat Calugareni, FN  |
| Numar Carte Funciara              | _306775   |
| Numar cadastral                   | _306775   |
| Numar topografic                  | 0   |
| Utilizare observata la inspectie  | arabil  |
| Suprafata teren extravilan - mp   | 0   |
| Suprafata teren intravilan - mp   | 1.550   |
| Suprafata constructie - mp        | 0   |
| Suprafata anexe - mp              | 0   |

#### ∴ Localizare

Obiectul de evaluat se afla in Calugareni, in zona intravilan si, este incadrat in aria de piata, ce are caracteristici similare cu zona oe, Zadareni-Felnac  
Mai jos o reprezentare grafică a localizării oe în Regiunea VEST:

#### Localizare



Cu albastru închis sunt reprezentate toate UAT-urile la nivel de comuna, nuanța mai deschisa de albastru reprezintă orașele, bleu ciel figurează municipiile, iar alb sunt figurate municipiile reședință de județ. Aria de piață a oe este figurată cu crem iar UAT-ul în care este oe este figurat cu bordo/cărămiziu.

CI BUFTEA Marius → CUI 30634247, Arad, str. Ghiba Birta, Nr. 36 MANIUS OVIDIU 0728 252 301





Imobil situat în \_comuna Felnac, sat Calugareni, FN identificat cu CF \_306775 având ca proprietar  
\_Comuna Felnac

Zona în care este o este descrisă sintetic în tabelul de mai jos:

| Zona                                  |                 |
|---------------------------------------|-----------------|
| Tipologia zonei                       | rural           |
| Tipologia locatiei                    | sat             |
| Amplasament in zona                   | intravilan      |
| Aria pietei                           | Zadareni-Felnac |
| Amplasament in aria pietei            | Externa         |
| Modalitati de acces                   | rutier          |
| Proximitate unitati comerciale - km   | 3               |
| Proximitate unitati educationale - km | 3               |
| Proximitate unitati medicale - km     | 10              |
| Proximitate unitati culturale - km    | 7               |
| Proximitate unitati de cult - km      | 4               |
| Proximitate sedii SPL - km            | 25              |
| Proximitate zone de agrement - km     | 3               |

În aceste condiții, sintetic, avem următoarea situație :

| Poziționarea și facilitățile obiectului de evaluat |                                       |
|--|---------------------------------------|
| - Zona   | Zona o este Satisfacatoare            |
| - Locatia  | Locatia o este Satisfacatoare         |
| - Amplasament                                      | Amplasamentul o este Bun              |
| - Aria pietei                                      | Amplasamentul o este Bun              |
| - amplasament in aria pietei                       | Amplasamentul o este Satisfacator     |
| - Acces  | Accesul la o este Satisfacator        |
| - Proximitati                                      | Proximitatile o sunt Nesatisfacatoare |
| <b>Concluzie</b>                                   | <b>Starea și locatia o sunt BUNE</b>  |

#### Descrierea proprietății / proprietăților

În ce privește localizarea și piața specifică obiectului de evaluat, conform legii 351 din 6/06/2001 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a IV-a Rețeaua de localități, localitatea are rangul IV. Accesul se poate face cu mijloace de transport auto, neexistând aeroport, autogări. Prin localitate trece un drum județean cu transport public pe trasee preorășenești. Accesul la o se realizează prin extras de CF.

| Descrierea obiectului de evaluat |  |
|----------------------------------|--|
| Localizare                       | Proprietatea evaluata este situata in Calugareni avand adresa _comuna Felnac, sat Calugareni, FN si numar de CF 306775   |
| Suprafata terenului intravilan   | terenul intravilan are o suprafata de 1550 mp  |
| Suprafata terenului extravilan   | terenul extravilan are o suprafata de 0 mp   |
| Suprafata construita             | nu exista constructii  |
| Suprafata anexe                  | nu exista anexe  |
| Forma și deschiderea             | Forma terenului este poligonala acesta avand o deschidere de mp  |
| Solul                            | In elaborarea raportului nu a fost întocmită o analiză a solului pentru acest amplasament. Ipoteza este că amplasamentul reprezintă un teren adecvat susținerii construcțiilor;                    |
| Structura                        | Nu este cazul  |
| Drepturi de servitute            | Pe baza unei inspecții vizuale și a analizei documentatiei cadastrale, pe proprietate nu exista servituti  |
| Utilități și restricții          | Situatia racordarii la utilitati este urmatoarea: Energie electrica nu exista; Apa potabila nu exista; Canalizare nu exista; Gaze naturale nu exista; Telefonie fixa nu exista; Internet nu exista |
| Elemente de mediu înconjurător   | Evaluatorul, prin prezentul raport nu poate garanta ne existența unor resurse minerale, deșeuri periculoase sau alte substante, pe proprietate   |

CI BUFTEA Marius → CUI 30634247, Arad, str. Ghiba Birta, Nr. 36 MARIUS OVIDIU Legătura Nr. 11022 Valabil 2021 Specializarea: E.I. EPI ANEVAR - MARIUS





Imobil situat in \_comuna Felnac, sat Calugareni, FN identificat cu CF \_306775 avand ca proprietar  
\_Comuna Felnac

### Cea mai bună utilizare

Conform datelor extrase din evidențele cadastrale și de carte funciară, din Planul de Urbanism General al unității administrativ teritoriale, precum și din informațiile prelevate cu ocazia inspecției proprietății (prezentate de către client și consemnate de evaluator) și din calculele efectuate de evaluator pentru estimarea productivității maxime (aflate doar la dosarul de lucru), rezultă următoarele:

| Cea mai bună utilizare - CMAU            |                          | agricola | 1  |
|--|--------------------------|----------|----|
| <b>agricola</b>                          |                          |          |    |
| permisa legal                            | este permisa             |          | Da |
| posibila fizic                           | este posibila            |          | Da |
| fezabila financiar                       | este fezabila            |          | Da |
| maxim productiva                         | nu este maxim productiva |          | Nu |
| <b>industrialia</b>                      |                          |          | 0  |
| permisa legal                            | nu este permisa          |          | Nu |
| posibila fizic                           | este posibila            |          | Da |
| fezabila financiar                       | nu este fezabila         |          | Nu |
| maxim productiva                         | nu este maxim productiva |          | Nu |
| <b>comerciala</b>                        |                          |          | 0  |
| permisa legal                            | nu este permisa          |          | Nu |
| posibila fizic                           | este posibila            |          | Da |
| fezabila financiar                       | nu este fezabila         |          | Nu |
| maxim productiva                         | nu este maxim productiva |          | Nu |
| <b>rezidentiala</b>                      |                          |          | 0  |
| permisa legal                            | nu este permisa          |          | Nu |
| posibila fizic                           | este posibila            |          | Da |
| fezabila financiar                       | este fezabila            |          | Da |
| maxim productiva                         | este maxim productiva    |          | Da |
| <b>parcelare - dezvoltare imobiliara</b> |                          |          | 0  |
| permisa legal                            | nu este permisa          |          | Nu |
| posibila fizic                           | este posibila            |          | Da |
| fezabila financiar                       | nu este fezabila         |          | Nu |
| maxim productiva                         | nu este maxim productiva |          | Nu |

Utilizarea permisă legal, posibilă fizic, fezabilă financiar și maxim productivă este cea NU se poate aplica .

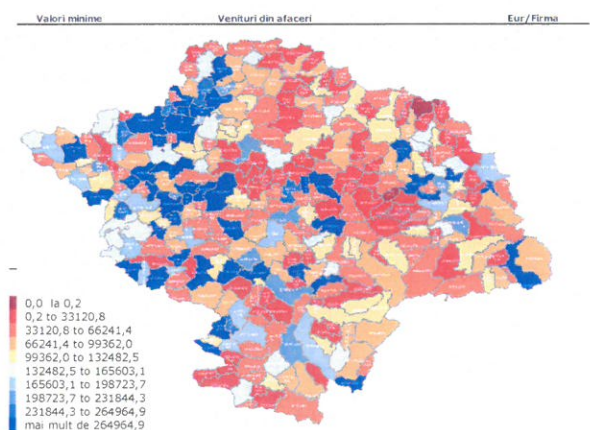
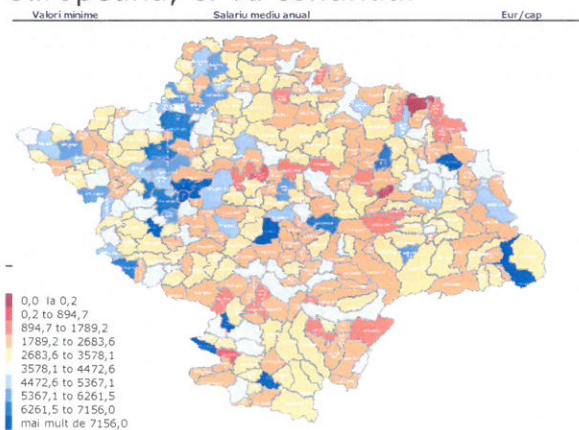
### Analiza de piață

"Nu din bunăvoința măcelarului, a berarului sau a celui care face pâine așteptăm masa, ci din atenția pe care aceștia o acordă propriului lor interes." - Adam Smith

Considerând aria de piață ( **Zadareni-Felnac** ) prezentăm mai jos o descriere generală a situației pieței urmând ca în partea a doua să prezentăm starea specifică a solvabilității cererii/competitivității ofertelor și a activității pieței analizate.

### Nivelul veniturilor și salariilor

Principala oportunitate investițională în România, istoric, a fost dată de costurile mici ale forței de muncă și proximitatea față de piețele europene. Acest trend încă se păstrează și, în lipsa unei mai bune conectivități a infrastructurii naționale cu cea europeană, el va continua.



Nivelurile de salarizare în toată regiune de dezvoltare VEST sunt mici și foarte mici. Acolo unde există investiții ele tind spre minimele la nivel european.

CI BUFTEA Marius → CUI 30634247, Arad, str. Ghiba Birta, Nr. 36      0748 253 301



123



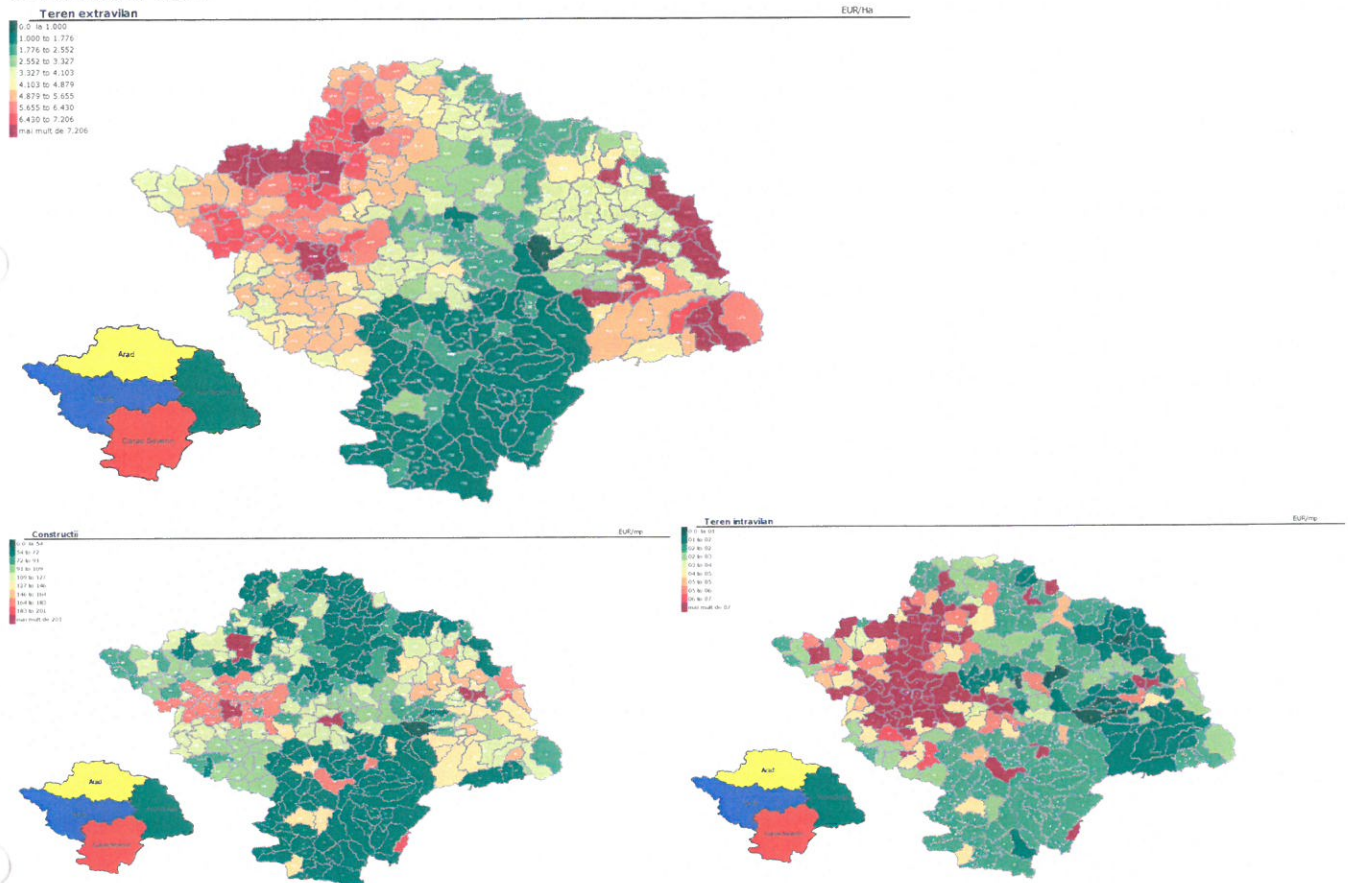
Imobil situat în comuna Felnac, sat Calugareni, FN identificat cu CF \_306775 având ca proprietar  
\_Comuna Felnac

Singurul pol de dezvoltare a câștigurilor salariale rămâne Timișoara (doar cu Giroda și Remetea Mare), care se poate apropia de nivelurile europene de salarizare (deși media nu depășește 2.000 euro/salariat).

Veniturile companiilor private au nivele semnificativ mai mari (fiind evidentă orientarea spre profit), în special în zona vestică a regiunii, județele Arad și Timiș creând areale de dezvoltare vaste în jurul reședințelor de județ.

## Piața terenurilor și construcțiilor

Prețurile au cunoscut evoluții diferite în funcție de regiunile geografice în care sunt amplasate terenurile, potențialul economic al acestora având un rol decisiv în ochii investitorilor.



Obținerea unui echilibru echitabil între preț, indicatorii urbanistici și localizare a stimulat tranzacțiile cu terenuri. Indicatorii urbanistici în sine nu aduc automat o creștere a valorii proprietății și implicit a prețului; de aceea cererea de terenuri s-a focalizat pe segmentul proprietăților propice dezvoltărilor imobiliare rezidențiale, proprietăți familiale, în general pe suprafețe mici / medii de teren.

Potențialul de dezvoltare al acestor proprietăți poate fi valorificat pe termen scurt și mediu.

În zona în care este amplasată proprietatea imobiliară ce face obiectul evaluării au fost identificate oferte care sunt prezentate în Anexa.

### Activitatea pe piața locală

Piața locală are un nivel al ofertei mic, iar nivelul cererii este mic. Activitatea pieței locale este redusă. Pe tipuri de proprietăți se observă următoarele tendințe ale pieței locale: Teren intravilan - creștere moderată; Teren intravilan - creștere puternică; Construcții - stagnare

CI BUFTEA Marius → CUI 30634247, Arad, str. Ghiba Birta, Nr. 36, Tel: 0748 252 301



125



Imobil situat in \_comuna Felnac, sat Calugareni, FN identificat cu CF \_306775 avand ca proprietar  
\_Comuna Felnac

Piața își găsește echilibrul (între cererea solvabilă și oferta competitivă) la niveluri încă destul de mici. Există agenți economici care concentrează suprafețe agricole semnificative, în proprietate sau folosință însă acesta nu se regăsește, încă, în dezvoltarea comunității.

Localizarea terenului oe poate duce la dezvoltarea ca zonă de dezvoltare imobiliară (după modificarea reglementărilor urbanistice). În acest moment și pentru scopul acestei evaluări, această utilizare nu este posibilă.

| Judet | Localitate       | Tip       | EUR                     | EUR/cap                | EUR/Ha              | EUR/Mp              | EUR/Mp      | Coef<br>Alocare |
|-------|------------------|-----------|-------------------------|------------------------|---------------------|---------------------|-------------|-----------------|
|       |                  |           | Venituri din<br>afaceri | Salariu mediu<br>anual | Teren<br>extravilan | Teren<br>intravilan | Constructii |                 |
| AR    | <b>ARAD JUD</b>  | CJ        | 60.885.834              | 3.248                  | 4.776               | 5                   | 84          | 6,17%           |
| AR    | <b>ARAD</b>      | Municipiu | 3.264.599.977           | 6.483                  | 10.000              | 30                  | 300         | 10,00%          |
| CS    | CARAS SEVERIN    | CJ        | 1.058.442.123           | 3.980                  | 136.200             | 202                 | 6.070       | 3,32%           |
| CS    | RESITA           | Municipiu | 467.352.312             | 4.313                  | 2.500               | 15                  | 180         | 8,33%           |
| HD    | HUNEDOARA        | CJ        | 2.233.458.580           | 4.902                  | 462.336             | 136                 | 8.287       | 1,64%           |
| HD    | DEVA             | Municipiu | 785.207.327             | 4.428                  | 12.552              | 19                  | 335         | 5,67%           |
| TM    | TIMIS            | CJ        | 8.838.325.507           | 6.425                  | 540.800             | 757                 | 11.720      | 6,45%           |
| TM    | <b>TIMISOARA</b> | Municipiu | 5.797.708.412           | 7.006                  | 35.000              | 30                  | 290         | 10,34%          |
| AR    | SECUSIGIU        | Comuna    | 4.230.711               | 3.060                  | 6.000               | 5                   | 90          | 5,00%           |
| AR    | FELNAC           | Comuna    | 37.912.169              | 2.995                  | 6.500               | 6                   | 110         | 5,45%           |
| AR    | ZADARENI         | Comuna    | 2.889.751               | 2.539                  | 6.500               | 12                  | 110         | 10,91%          |
| AR    | <b>PECICA</b>    | Oras      | 88.943.222              | 3.812                  | 8.500               | 11                  | 110         | 10,00%          |

Observăm efectul de diminuare a tuturor indicatorilor, datorat poziției mediane a locației oe față de municipiul Arad, ceea ce confirmă actualele niveluri ale prețurilor pentru terenuri extravilane ca fiind în media pieței, terenuri agricole.

### Analiza datelor

Așa cum am văzut, ca premisă a evaluării a fost aleasă determinarea celei mai bune utilizări, aplicarea căreia a definit utilizarea NU se poate aplica .

În procesul de documentare au fost identificate proprietăți comparabile ofertate spre vânzare în chiar localitatea în care este oe.

Pentru determinarea abordărilor aplicabile pentru estimarea valorii oe, am răspuns următoarelor întrebări:

| Abordari posibile   | Teren intravilan |
|---|------------------|
| Exista informatii pentru estimarea valorii prin abordare prin <b>COST</b> ?           |                  |
| -se poate determina Cost de Reconstrucție - CR ?                                      | NU               |
| -se poate determina Cost de Inlocuire Net - CIN?                                      | NU               |
| Exista informatii pentru estimarea valorii prin abordare prin <b>PIATA</b> ?          |                  |
| -exista suficiente tranzactii pe piata specifica ?                                    | DA               |
| -Suprafata terenului are o marime normala in piata specifica / aria pietei oe ?       | NU               |
| -Terenul este amenajat ?  | NU               |
| -Exista terenuri libere vandute pe piata specifica / aria pietei oe ?                 | DA               |
| -Se poate determina cu acuratete CIN ?  | NU               |
| -Valoarea constructiilor este mica ?  | NU               |
| -Cunoastem CIN ?  | NU               |
| -Cunoastem Venitul Net din Exploatare - VNE ?   | NU               |
| -Putem obtine rate de capitalizare credibile de pe piata specifica / aria pietei oe ? | NU               |
| -Exista informatii despre rente/chirii funciare pe piata specifica / aria pietei oe ? | NU               |
| Exista informatii pentru estimarea valorii prin abordare prin <b>VENIT</b> ?          |                  |
| -Cunoastem Venitul Net din Exploatare - VNE ?   | NU               |
| -Putem obtine rate de capitalizare credibile de pe piata specifica / aria pietei oe ? | NU               |
| -Cunoastem costurile de exploatare ale oe ?   | NU               |

Privitor la metodele aplicabile în evaluarea proprietăților imobiliare, SEV 230 precizează: Toate cele trei abordări principale în evaluare, descrise în SEV 100 Cadrul general, pot fi aplicate pentru evaluarea unui drept asupra proprietății imobiliare.

Urmărind determinarea tipului de valoare definit prin ipotezele asumate și termenii de referință, în condițiile Ipotezelor generale, specifice și speciale, am ajuns la următoarele concluzii:

CI BUFTEA Marius → CUI 30634247, Arad, str. Ghiba Birta, Nr. 36, 410078, 253 301





Imobil situat în comuna Felnac, sat Calugareni, FN identificat cu CF 306775 având ca proprietar  
Comuna Felnac

| Metode si tehnici de evaluare aplicabile |                    |
|--|--------------------|
| Cost de Reconstructie                    | Nu este aplicabila |
| Cost de Inlocuire Net                    | Nu este aplicabila |
| Metoda comparatiei vanzarilor            | Este aplicabila    |
| Metoda alocarii                          | Nu este aplicabila |
| Metoda extractiei                        | Nu este aplicabila |
| Metoda capitalizarii directe             | Nu este aplicabila |
| Metoda Reziduala                         | Nu este aplicabila |
| Metoda parcelarii                        | Nu este aplicabila |
| Capitalizarea venitului                  | Nu este aplicabila |
| Actualizarea fluxului de numerar         | Nu este aplicabila |

## Aplicarea abordărilor în evaluare

### Metoda Comparăției (Directe) Vânzărilor.

Conform raționamentelor de mai sus această metodă este aplicabilă în estimarea valorii o.e.

Metoda comparatiei vanzarilor Este aplicabila

se bazează pe principiul economic al substituției. Metoda se utilizează pentru evaluarea terenurilor libere sau care se consideră a fi libere pentru scopul evaluării. Valoarea terenului derivă din informațiile de piață ale prețurilor de tranzacție ale unor terenuri similare, respectiv valoarea de piață poate fi determinată în urma analizei prețurilor de piață ale terenurilor libere comparabile, din aceeași arie de piață, care au fost tranzacționate la o dată apropiată de data evaluării. Analiza prețurilor la care s-au efectuat tranzacțiile sau a ofertelor de vânzare de terenuri similare libere este urmată de efectuarea unor corecții ale prețurilor terenurilor libere comparabile, pentru a cuantifica diferențele dintre prețurile plătite sau cerute pe unitatea de suprafață, cauzate de diferențele caracteristicilor specifice ale proprietăților și tranzacțiilor (numite elemente de comparație). Această metodă este cea mai uzuală și preferabilă tehnică de evaluare a terenului, cu condiția să existe informații suficiente despre vânzările de terenuri similare, din aceeași arie de piață.

Ca o specificitate a acestei metode este aceea că acuratețea informațiilor și nivelul de încredere acordat surselor de informare este foarte important. În acest sens SEV 230 precizează:

- C15. În evaluare, încrederea care poate fi acordată informației despre prețul oricărei comparabile se determină prin comparația diferitelor caracteristici ale proprietății imobiliare și ale tranzacției din care au rezultat datele despre preț, cu cele ale proprietății evaluate. Trebuie luate în considerare diferențele dintre următoarele elemente: dreptul care oferă dovada despre preț și dreptul asupra proprietății supus evaluării; localizările respective; calitatea terenului sau vârsta și specificațiile construcțiilor; utilizarea permisă sau zonarea pentru fiecare proprietate imobiliară; situațiile în care a fost determinat prețul și tipul valorii solicitat; data efectivă a dovezii despre preț și data evaluării solicitată.

Mai jos sunt prezentate proprietăți comparabile referitor la care se cunosc informații privitor la prețul drepturilor de proprietate tranzacționate sau tranzacționabile, precum și criteriile și etapele prin care aceste drepturi au fost comparate cu cele asupra o.e.

suprafata de (mp) 1550 inscris in CF 306775 situat in comuna Felnac, sat Calugareni, FN jud

| Metoda comparatiei directe | UM     | oe    | 1     | 2     | 3      |
|----------------------------|--------|-------|-------|-------|--------|
| Suprafata teren intravilan | mp     | 1.550 | 750   | 1.000 | 22.400 |
| Suprafata teren extravilan | mp     | 0     | 0     | 0     | 0      |
| Suprafata constructii      | mp     | 0     | 0     | 0     | 0      |
| Suprafata anexe            | mp     | 0     | 0     | 1     | 2      |
| Pret corectat              |        |       |       |       |        |
| Teren intravilan           | EUR/mp |       | 14,96 | 17,96 | 3,02   |
| Teren extravilan           | EUR/mp |       | 14,96 | 17,96 | 3,02   |
| Constructii                | EUR/mp |       | 14,96 | 17,96 | 3,02   |
| Anexe                      | EUR/mp |       | 14,96 | 17,96 | 3,02   |
| Raportul suprafetelor      |        |       | 2,07  | 1,55  | 0,07   |
| Comparabila considerata    |        |       | 0     | 0     | 1      |
|                            |        |       | 0     | 0     | 4683,7 |

Valoare estimata a o.e EUR 4.683,73 3,0217634

Aplicând abordările numite "prin piață", în condițiile, termenii și limitele definite prin prezentul, am obținut valorile de mai jos:

| Piata - valori in Lei (RON)   | aplicabila        |
|-------------------------------|-------------------|
| Metoda comparatiei vanzarilor | 22.807            |
| Metoda alocarii               | 0                 |
| Metoda extractiei             | 0                 |
| Metoda capitalizarii directe  | 0                 |
| Metoda Reziduala              | 0                 |
| Metoda parcelarii             | 0                 |
| <b>Valoare estimată</b>       | <b>RON 22.807</b> |

CI BUFTEA Marius CUI 30634247, Arad, str. Ghiba Birta, Nr. 36 0748 252 301





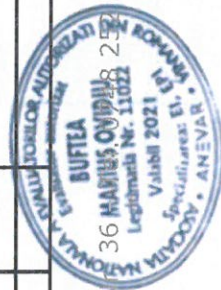
**Comparabile**

Proprietati comparabile din : **Felnac**

| Nr | Indicatori                        | OE                                 | Teren intravilan |            |   |
|----|-----------------------------------|------------------------------------|------------------|------------|---|
|    |                                   |                                    | 1                | 2          | 3   |
| 1  | Sursa                             | -                                  | Storia           | Storia     | Flatfy  |
| 2  | Link                              |                                    |                  |            | <a href="https://flatfy.ro/realty/73997393">https://flatfy.ro/realty/73997393</a> |
| 3  | Data                              |                                    | 10/07/2020       | 10/07/2020 | 12/07/2020  |
| 4  | Locatie                           | _comuna Felnac, sat Calugareni, FN | Calugareni       | Felnac     | Felnac  |
| 5  | Distanta fata de OE (m)           | 1                                  | 6.000            | 6.000      | 6.000   |
| 6  | Suprafata teren (mp) - intravilan | 1.550                              | 750              | 1.000      | 22.400  |
| 7  | Suprafata teren (mp) - extravilan | 0                                  | 0                | 0          | 0   |
| 7  | Suprafata construita (mp)         | 0                                  | 0                | 0          | 0   |
| 8  | Pret (EURO)                       | -                                  | 12.500           | 20.000     | 75.000  |
| 9  | Stare obiectiv                    | 0,14                               | 1,00             | 0,85       | 0,79  |

**Fisa Evaluare - comparabile**

| Nr  | Denumire indicator de corectie              | UM  | Proprietate obiect | Comparabila 1 | Comparabila 2 | Comparabila 3   |
|---|---|-----|--------------------|---------------|---------------|---|
| <b>Sursa (tranzactiei sau ofertei), credibilitatea ei</b> |   |     |                    |               |               |   |
| A   | Sursa                                       |     | Storia             | Storia        | Storia        | Flatfy  |
|   | Link  |     |                    |               |               | <a href="https://flatfy.ro/realty/73997393">https://flatfy.ro/realty/73997393</a> |
|   | Credibilitate                               |     |                    | 2,00          | 2,00          | 2,00  |
|   | Credibilitate                               |     | Mare               | Mica          | Mica          | Mica  |
| B   | <b>Data (nivelul de actualitate)</b>        |     |                    |               |               |   |
|   | - valabilitatea la data evaluarii           | 0/1 | 1                  | Valabil       | Valabil       | Valabil   |
|   | - distanta, in zile, fata de data evaluarii |     | 14/01/2021         | 188,00        | 188,00        | 186,00  |
| C   | <b>Substituibilitatea</b>                   |     |                    |               |               |   |
| 1   | Pret tranzactie sau oferta                  |     |                    | 16,67         | 20,00         | 3,35  |
| 2   | Drepturi de proprietate transmise           |     |                    | 0,00          | 0,00          | 0,00  |
| 3   | Conditii de finantare                       |     |                    | -0,75         | -0,90         | 0,00  |
| 4   | Conditii ale pietei                         |     |                    | 0,00          | 0,00          | 0,00  |
| 5   | Cheltuieli necesare după tranzacție         |     |                    | 0,00          | 0,00          | 0,00  |
| 6   | Localizare - Amplasament/Vecinatati         |     |                    | 0,71          | 0,86          | 0,00  |
| 7   | Caracteristici fizice                       |     |                    | 0,00          | 0,00          | 0,00  |
| 8   | Caracteristici economice                    |     |                    | 0,00          | 0,00          | 0,00  |
| 9   | Utilizarea                                  |     |                    | 0,00          | 0,00          | -0,16   |
| 10  | Componente non imobiliare                   |     |                    | 0,00          | 0,00          | 0,00  |



127

## Valoarea/valorile obținute

### Prezentarea valorilor

Concluziile raportului sunt rezultatul ipotezelor de lucru și condițiilor limitative specificate în lucrare și reprezintă opinia profesională a evaluatorului asupra valorilor prezentate.

Pentru a obține o indicație asupra valorii se pot utiliza mai multe abordări sau metode de evaluare, mai ales dacă există date de intrare reale sau observabile insuficiente, pentru ca o singură metodă să conducă la obținerea unei concluzii credibile.

Abordarea prin piață oferă o indicație asupra valorii prin compararea activului subiect cu active identice sau similare, al căror preț se cunoaște.

În analiza și reconcilierea rezultatelor s-au avut în vedere următoarele principii și criterii de analiză a rezultatelor:

∴ *valoarea este predicție*, principiu prin care se reexaminează obiectivitatea rezultatelor, iar aceasta reprezintă o previziune realistă a comportamentului forțelor care creează piața;

∴ *valoarea este subiectivă*, principiu prin care se enunță că valoarea unei anumite proprietăți poate fi diferită pentru diferiți cumpărători, dar piața este alcătuită din suma acestor decizii subiective;

∴ *evaluarea este o comparare*, principiu prin care analiza rezultatelor ce duc la estimarea valorii finale trebuie să ia în considerație o mulțime de comparații efectuate în decursul procesului de evaluare;

∴ *orientarea spre piață*, principiu prin care evaluarea trebuie să reflecte piața proprietății evaluate.

Criteriile de analiză a rezultatelor sunt: adecvarea, precizia și cantitatea informațiilor.

Pentru reconcilierea rezultatelor s-a procedat la revederea întregii evaluări pentru a avea siguranța că datele disponibile, tehnicile analitice, logica și raționamentele aplicate, au condus la concluzii corecte.

Prin aplicarea metodelor de evaluare agreate de Standardele Naționale de Evaluare și prin reconcilierea valorilor obținute, evaluatorul a estimat **Valoarea echitabilă** a proprietății imobiliare ce este obiectul acestei evaluări.

### Alegerea valorii urmărite

#### Alegerea și concilierea valorii

|                                |                   |
|--------------------------------|-------------------|
| Cost - valori în Lei (RON)     | 0                 |
| Piața - valori în Lei (RON)    | 22.807            |
| Venituri - valori în Lei (RON) | 0                 |
| <b>Valoare estimată</b>        | <b>RON 22.807</b> |

Valoarea aleasă este cea cu cea mai mare probabilitate de realizare, conform cu scopul și definiția valorii urmărite prin prezentul.

Evaluator  
BUFTEA Marius





## ANEXE

### Fisa Evaluare - imobil

\_comuna Felnac, sat Calugareni, FN inscris in CF \_306775 situat in \_Felnac format din \_

#### Metoda comparatiei directe

incluzand elemente de comparatie relevante, fata de care proprietatea obiect se distinge, avand caracteristici superioare sau inferioare.

| Nr | Denumire indicator de corectie      | UM     | Proprietate obiect | Comparabila 1  | Comparabila 2  | Comparabila 3  |
|----|-------------------------------------|--------|--------------------|----------------|----------------|----------------|
| 1  | Pret tranzactie sau oferta          | Eur/MP |                    | 16,67          | 20,00          | 3,35           |
|    | Corectie %                          | %      |                    | -10,00%        | -10,00%        | -5,00%         |
|    | Corectie                            | Eur/MP |                    | -1,67          | -2,00          | -0,17          |
|    | Pret corectat                       | Eur/MP |                    | 15,00          | 18,00          | 3,18           |
| 2  | Drepturi de proprietate transmise   |        |                    | depline        | depline        | depline        |
|    | Corectie %                          | %      |                    | 0,00%          | 0,00%          | 0,00%          |
|    | Corectie                            | Eur/MP |                    | 0,00           | 0,00           | 0,00           |
|    | Pret corectat                       | Eur/MP |                    | 15,00          | 18,00          | 3,18           |
| 3  | Conditii de finantare               |        |                    | individual     | individual     | individual     |
|    | Corectie %                          | %      |                    | -5,00%         | -5,00%         | 0,00%          |
|    | Corectie                            | Eur/MP |                    | -0,75          | -0,90          | 0,00           |
|    | Pret corectat                       | Eur/MP |                    | 14,25          | 17,10          | 3,18           |
| 4  | Conditii ale pietei                 |        |                    | similare       | similare       | similare       |
|    | Corectie %                          | %      |                    | 0,00%          | 0,00%          | 0,00%          |
|    | Corectie                            | Eur/MP |                    | 0,00           | 0,00           | 0,00           |
|    | Pret corectat                       | Eur/MP |                    | 15,00          | 18,00          | 3,18           |
| 5  | Cheltuieli necesare după tranzacție |        |                    | minime         | minime         | minime         |
|    | Corectie %                          | %      |                    | 0,00%          | 0,00%          | 0,00%          |
|    | Corectie                            | Eur/MP |                    | 0,00           | 0,00           | 0,00           |
|    | Pret corectat                       | Eur/MP |                    | 14,25          | 17,10          | 3,18           |
| 6  | Localizare - Amplasament/Vecinatati |        |                    | Bune           | Bune           | Bune           |
|    | Corectie %                          | %      |                    | 5,00%          | 5,00%          | 0,00%          |
|    | Corectie                            | Eur/MP |                    | 0,71           | 0,86           | 0,00           |
|    | Pret corectat                       | Eur/MP |                    | 14,96          | 17,96          | 3,18           |
| 7  | Caracteristici fizice               |        |                    | Bune           | Bune           | Bune           |
|    | Corectie %                          | %      |                    | 0,00%          | 0,00%          | 0,00%          |
|    | Corectie                            | Eur/MP |                    | 0,00           | 0,00           | 0,00           |
|    | Pret corectat                       | Eur/MP |                    | 14,96          | 17,96          | 3,18           |
| 8  | Caracteristici economice            |        |                    | Satisfacatoare | Satisfacatoare | Satisfacatoare |
|    | Corectie %                          | %      |                    | 0,00%          | 0,00%          | 0,00%          |
|    | Corectie                            | Eur/MP |                    | 0,00           | 0,00           | 0,00           |
|    | Pret corectat                       | Eur/MP |                    | 14,96          | 17,96          | 3,18           |
| 9  | Utilizarea                          |        |                    | rezidential    | rezidential    | rezidential    |
|    | Corectie %                          | %      |                    | 0,00%          | 0,00%          | -5,00%         |
|    | Corectie                            | Eur/MP |                    | 0,00           | 0,00           | -0,16          |
|    | Pret corectat                       | Eur/MP |                    | 14,96          | 17,96          | 3,02           |
| 10 | Componente non imobiliare           |        |                    | nu sunt        | nu sunt        | nu sunt        |
|    | Corectie %                          | %      |                    | 0,00%          | 0,00%          | 0,00%          |
|    | Corectie                            | Eur/MP |                    | 0,00           | 0,00           | 0,00           |
|    | Pret corectat                       | Eur/MP |                    | 14,96          | 17,96          | 3,02           |



Imobil situat in \_comuna Felnac, sat Calugareni, FN identificat cu CF \_306775 avand ca proprietar  
\_Comuna Felnac

### **Comparabile**

**1**

<https://www.frumuseni.ro/anunturi/vanzari-terenuri/>  
4 Ha  
105.600 lei

**2**

[https://flatfy.ro/realty?geo\\_id=1210&realty\\_id=70727885&section\\_id=4](https://flatfy.ro/realty?geo_id=1210&realty_id=70727885&section_id=4)  
Frumușeni, Terenuri de vanzare  
40.000 €  
4 ha teren arabil cu front stradal la sosea Arad- Frumuseni  
4 ha teren arabil, intabulat in CF, lucrat, cu front stradal de 75 ml la soseaua dintre Fantanele si Frumuseni ( langa crucea de hotar ) Pret 10.000 eu/ha, suprafata totala: 40000, Front stradal: 75

**3**

<https://www.frumuseni.ro/anunturi/vanzari-terenuri/>  
4,74 Ha  
148.812 lei

CI BUFTEA Marius → CUI 30634247, Arad, str. Ghiba Birta, Nr. 36



pag. 18/ 19

130



Imobil situat in \_comuna Felnac, sat Calugareni, FN identificat cu CF\_306775 avand ca proprietar \_Comuna Felnac

## Obiectul evaluării



Termeni și condiții de utilizare

**Localizare rapida**

Bacau

**Cautare imobil**

Judet: AP-AD

UAT: Felnac

Numar cadastral: 306775

**Cautare mobil**

**Selectare fundal**

Faceti clic pe imaginile de mai jos pentru a modifica bara de fundal.

Ortofoto 2005

Ortofoto 2008

Ortofoto 2010

Ortofoto 2009



## Sfârșit

CI BUFTEA Marius – CUI 30634247, Arad, str. Ghiba Birta, Nr. 252/301



**CAIET DE SARCINI**  
**pentru vanzarea terenului intravilan situat in loc. Calugareni, comuna Felnac**  
**inscris in CF nr. 306775**

**1. Obiectul licitatiei**

Vanzarea prin licitatie publica a imobilului situat in loc. Calugareni, com. Felnac, jud. Arad inscris in CF nr. 306775, nr. Cadastral 306775.

Imobilul se afla in proprietatea privata a Comunei Felnac, nu este revendicat si nu face obiectul unor litigii.

**2. Organizatorul licitatiei**

Comuna Felnac/Consiliul local al Comunei Felnac, nr. 330, jud. Arad, tel: 0257-411101, fax: 0257-411202;

Vanzarea se face prin licitatie publica conform prevederilor OUG 57/2019 privind Codul Administrativ;

Pretul de pornire al licitatiei este de 22.807 lei, pret stabilit in baza raportului de evaluare intocmit de expert evaluator autorizat Buftea Marius Ovidiu.

**Licitatia va avea loc la data de \_\_\_\_\_, ora \_\_\_\_\_, la sediul Primariei Comunei Felnac in sala de sedinta a Consiliului Local al Comunei Felnac.**

Solicitarea clarificarilor legate de procedura de licitatie se vor depune pana cel tarziu cu 7 zile calendaristice, inainte de data depunerii documentelor si inscrierea la licitatie.

Transmiterea raspunsurilor pentru clarificarile solicitate, pana cel tarziu cu o zi inainte de data depunerii documentelor si inscrierea la licitatie.

Comisia de evaluare are dreptul de a solicita clarificari si, dupa caz, completari ale documentelor prezentate de catre ofertanti pentru demonstrarea conformitatii ofertei cu cerintele solicitate.

Solicitarea de clarificari este propusa de catre comisia de evaluare si se transmite de catre autoritatea contractanta ofertantilor in termen de 3 zile lucratoare de la primirea propunerii comisiei de evaluare.

Ofertantii trebuie sa raspunda la solicitarile autoritatii contractante in termen de 3 zile lucratoare de la primirea acesteia.

Documentatia de atribuire se va pune la dispozitia persoanei interesate, in baza unei cereri scrise, intr-o perioada care sa nu depaseasca 4 zile lucratoare de la primirea solicitarii.

Termenul limita de depunere a documentelor de participare la licitatie este cel tarziu cu 1 zi inainte de data deschiderii ofertelor.

Documentatia de licitatie se poate achizitiona de la sediul Primariei Comunei Felnac – Compartimentul Juridic, incepand cu data de \_\_\_\_\_. Costul unui exemplar: 100 lei si se achita la caseria Primariei Comunei Felnac.

**3. Descrierea imobilului**

---



Imobilul, teren intravilan, situat in loc. Calugareni, comuna Felnac, judetul Arad, este evidentiat in CF nr. 306775 Felnac nr. Cadastral 306775.

Imobilul se afla in proprietatea privata a Comunei Felnac, este liber de sarcini, nu este revendicat si nu face obiectul unor litigii.

#### 4. Modalitatea de plata

Pretul de pornire al licitatiei este de 22.807 lei, pret stabilit in baza raportului de evaluare intocmit de expert evaluator autorizat Buftea Marius Ovidiu.

Cumparatorul va achita integral pretul, pana la data incheierii contractului de vanzare cumparare in forma autentica, dar nu mai mult de 20 zile calendaristice de la data adjudecarii imobilului in urma licitatiei publice.

#### 5. Quantumul si natura garantiilor

Participantii la licitatie vor depune garantia de participare la licitatie in quantum de 5 % din valoarea imobilului, valoare rezultata din Raportul de evaluare intocmit de expert evaluator autorizat Buftea Marius, respectiv 1.140,35 lei.

Garantia se va plati prin Ordin de plata in contul Primariei Comunei Felnac, cont nr. RO26TREZ02121180250XXXXX deschis la Trezoreria Arad sau cu scrisoare de garantie bancara, valabila 30 de zile de la data licitatiei, cu specificatia la obiectul platii – **garantie de participare la licitatie pentru vanzare imobil inscris in CF nr. 306775.**

Garantia de participare se va restitui participantilor, dupa declararea castigatorului.

#### 6. Modul de desfasurare a licitatiei

a) In ziua si la ora anuntata pentru desfasurarea licitatiei, presedintele comisiei de citire publicatiilor in care a fost facut anuntul de vanzare, conditiilor vanzarii, listei participantilor, prezinta modul de desfasurare a licitatiei si constata indeplinirea/neindeplinirea conditiilor legale de desfasurare.

b) Se deschid plicurile exterioare in sedinta publica.

c) Pentru continuarea desfășurării procedurii de licitație este necesar ca, după deschiderea plicurilor exterioare, cel puțin două oferte să fie valabile, in caz contrar, se anuleaza procedura si se organizeaza una noua.

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

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

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

g) În urma analizării ofertelor de către comisia de evaluare, pe baza criteriilor de valabilitate, secretarul acesteia întocmește un proces-verbal în care menționează ofertele valabile, ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate și motivele excluderii acestora

din urmă de la procedura de licitație. Procesul-verbal se semnează de către toți membrii comisiei de evaluare.

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

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

j) Raportul prevăzut la litera h se depune la dosarul licitației.

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

- 1) cel mai mare nivel al ofertei;
- 2) capacitatea economico-financiară a ofertanților;
- 3) protecția mediului înconjurător;
- 4) condiții specifice impuse de natura bunului vandut/cumparat.

Ponderele fiecărui criteriu:

- 1) cel mai mare nivel al ofertei – 40%
- 2) capacitatea economico-financiară a ofertanților – 20%
- 3) protecția mediului înconjurător – 20%
- 4) condiții specifice impuse de natura bunului vandut/cumparat – 20%

Oferta câștigătoare este oferta care întrunește cel mai mare punctaj în urma aplicării criteriilor de atribuire.

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

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

n) Pretul minim de pornire al licitației este de 22.807 lei, pret stabilit în baza raportului de evaluare întocmit în data de 25.01.2021 de expert evaluator autorizat Buftea Marius Ovidiu.

o) Depunerea cererii de participare la licitație și a documentelor are ca efect acceptarea neconditionată a pretului de pornire la licitație.

p) Refuzul de a semna procesul-verbal de licitație de către unul dintre ofertanți nu afectează valabilitatea acestuia. În cadrul procesului-verbal se va consemna refuzul semnării, precum și orice altă observație.

q) În urma licitației se întocmește proces verbal de adjudecare.

r) Comuna Felnac are dreptul de a anula licitația în următoarele situații:

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



- contin propuneri propuneri referitoare la clauzele contractuale, propuneri care sunt in mod evident dezavantajoase pentru vanzator;
- circumstante exceptionale care afecteaza procedura de vanzare prin licitatie sau datorita carora este imposibila incheierea contractului. In aceasta situatie singura obligatie a organizatorului licitatiei este aceea de a restitui garantia de participare la licitatie;
- ofertantul declarat castigator isi revoca oferta;
- ofertantul declarat castigator refuza incheierea contractului de vanzare-cumparare;
- contestatia unui ofertant este admisa;
  - s) Garantia de participare va fi restituita ofertantilor care nu au castigat licitatia;

## 7. Calendarul licitatiei

Lansarea anuntului publicitar data de \_\_\_\_\_.

Documentele licitatiei se pot procura incepand cu data de \_\_\_\_\_, de la Primaria Comunei Felnac, Departamentul Juridic.

Termenul limita de depunere a ofertelor este: \_\_\_\_\_ ora \_\_\_\_\_.

Sedinta de deschidere a ofertelor va avea loc in data de \_\_\_\_\_, ora \_\_\_\_\_, in sala de sedinte a Consiliului Local Felnac.

## 8. Instructiuni privind continutul ofertelor

- (1) Are dreptul de a participa la licitație orice persoană fizică sau juridică, română sau străină, care îndeplinește cumulativ următoarele condiții:
  - a) a plătit toate taxele privind participarea la licitație, inclusiv garanția de participare;
  - b) a depus oferta sau cererea de participare la licitație, împreună cu toate documentele solicitate în documentația de atribuire, în termenele prevăzute în documentația de atribuire;
  - c) are îndeplinite la zi toate obligațiile exigibile de plată a impozitelor, a taxelor și a contribuțiilor către bugetul consolidat al statului și către bugetul local;
  - d) nu este în stare de insolvență, faliment sau lichidare.
- (2) Nu are dreptul să participe la licitație persoana care a fost desemnată câștigătoare la o licitație publică anterioară privind bunurile statului sau ale unităților administrativ-teritoriale în ultimii 3 ani, dar nu a încheiat contractul ori nu a plătit prețul, din culpă proprie. Restricția operează pentru o durată de 3 ani, calculată de la desemnarea persoanei respective drept câștigătoare la licitație.

## Documente de capabilitate

### a) Pentru persoanele juridice:

- dovada achitarii caietului de sarcini la licitatie de 100 lei.
- dovada achitatii garantiei de participare, in cuantum de 5% din valoare terenului licitat, care se achita in contul RO26TREZ02121180250XXXXX deschis la Trezoreria Arad.
- copie certificat de inmatriculare al ofertantului, eliberat de Registrul Comertului;

- copie certificat de atestare fiscala valabil la data licitatiei, emis de Administratia Finantelor Publice care sa ateste faptul ca ofertantul nu are debite restante catre bugetul consolidat al statului;
- copie certificat de atestare fiscala valabil la data licitatiei, emis de Seviul Impozite si Taxe din cadrul Primariei comunei Felnac, care sa ateste faptul ca ofertantul nu are debite restante catre bugetul local;
- declaratie pe propria raspundere a reprezentantului legal al societatii comerciale din care sa rezulte ca aceasta nu se afla in reorganizare judiciara sau faliment;
- copie ultima balanta contabila;
- imputernicire legalizata pentru participarea la licitatie – daca este cazul.

**b) Pentru persoanele fizice:**

- dovada achitarii caietului de sarcini la licitatie de 100 lei.
- dovada achitarii garantiei de participare, in quantum de 5% din valoare terenului licitat, care se achita in contul RO26TREZ02121180250XXXXX deschis la Trezoreria Arad.
- copie act de identitate;
- copie certificat de atestare fiscala valabil la data licitatiei, emis de Administratia Finantelor Publice care sa ateste faptul ca ofertantul nu are debite restante catre bugetul consolidat al statului;
- copie certificat de atestare fiscala valabil la data licitatiei, emis de Seviul Impozite si Taxe din cadrul Primariei comunei Felnac, care sa ateste faptul ca ofertantul nu are debite restante catre bugetul local;
- certificat de cazier judiciar.

**9. Instructiuni privind depunerea documentelor**

1. Ofertantul are obligatia de a elabora oferta in conformitate cu prevederile documentatiei de atribuire.
2. Ofertele se redacteaza in limba romana.
3. Ofertele se depun la sediul autoritatii contractante, in doua plicuri sigilate, unul exterior si unul interior, care se inregistreaza de autoritatea contractanta , in ordinea primirii lor in registrul Oferte, precizandu-se data si ora.
4. Pe plicul exterior se va indica obiectul licitatiei pentru care este depusa oferta. Plicul exterior va trebui sa contina documentele solicitate prin caietul de sarcini.
5. Pe plicul interior, care contine oferta propriu-zisa, se inscriu numele sau denumirea ofertantului, precum si domiciliul sau sediul social al acestuia, dupa caz.
6. Oferta va fi depusa intr-un singur exemplar, care trebuie sa fie semnat de ofertant.
7. Fiecare participant poate depune o singura oferta.
8. Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al continutului, pe toata perioada de valabilitate stabilita de autoritatea contractanta.
9. Persoana interesata are obligatia de a depune oferta la adresa si pana la data limita pentru depunere, stabilite in anuntul procedurii.
10. Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forta majora, cad in sarcina persoanei interesate.



11. Oferta depusa la o alta adresa a autoritatii contractante decat cea stabilita sau dupa expirarea datei limita pentru depunere se returneaza nedeschisa.
  12. Continutul ofertelor ramane confidential pana la data stabilita pentru deschiderea acestora.
  13. Deschiderea plicurilor interioare se face numai dupa semnarea procesului-verbal intocmit de catre secretarul comisiei de evaluare, prin care se mentioneaza ofertele valabile, ofertele care nu indeplinesc conditiile de valabilitate si motivele excluderii acestora din urma de la procedura de licitatie. Procesul verbal se semneaza de catre toti membrii comisie de evaluare.
  14. Sunt considerate oferte valabile ofertele care indeplinesc conditiile de valabilitate prevazute in caietul de sarcini al licitatiei.
  15. Comisia de evaluare are dreptul de a solicita clarificari si, dupa caz, completari ale documentelor prezentate de catre ofertanti pentru demonstrarea conformitatii ofertei cu cerintele solicitate.
  16. Solicitarea de clarificari este propusa de catre comisia de evaluare si se transmite de catre autoritatea contractanta ofertantilor in termen de 3 zile lucratoare de la primirea propunerii comisiei de evaluare.
  17. Ofertantii trebuie sa raspunda la solicitarea autoritatii contractante in termen de 3 zile lucratoare de la primirea acesteia.
  18. Autoritatea contractanta nu are dreptul ca prin clarificarile ori completarile solicitate sa determine aparitia unui avantaj in favoarea unui ofertant.
  19. In baza procesului-verbal care indeplineste conditiile prevazute la alin. 13, comisia de evaluare intocmeste, in termen de o zi lucratoare, un raport pe care il transmite autoritatii contractante.
  20. In termen de 3 zile lucratoare de la primirea raportului comisiei de evaluare, autoritatea informeaza, in scris, cu confirmare de primire, ofertantii ale caror oferte au fost excluse, incluzand motivele excluderii.
  21. In cazul in care in urma publicarii anuntului de licitatie nu au fost depuse cel putin doua oferte valabile, autoritatea contractanta este obligata sa anuleze procedura si sa organizeze o noua licitatie.
- Relatii suplimentare se pot obtine de la Primaria Comunei Felnac, Felnac, nr. 330, jud. Arad.

## **10. Precizari privind anularea licitatiei**

Comuna Felnac, are dreptul de a anula licitatia in urmatoarele situatii:

- a) nu au fost depuse minim doua oferte eligibile;
- b) au fost prezentate numai oferte necorespunzatoare, respectiv care:
  - au fost depuse dupa data limita de depunere a ofertelor;
  - nu au fost elaborate si prezentate in concordanta cu cerintele documentatiei de atribuire;
  - contin propuneri referitoare la clauzele contractuale, propuneri care sunt in mod evident dezavantajoase pentru vanzator;

- circumstante exceptionale care afecteaza procedura sau datorita carora este imposibila incheierea contractului. In aceasta situatie singura obligatie a organizatorului licitatiei este aceea de a restitui garantia de participare.

- ofertantul declarat castigator isi revoca oferta;

- ofertantul declarat castigator refuza incheierea contractului de vanzare-cumparare;

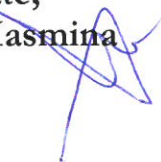
- contestatia unui ofertant este admisa;

Anularea va avea loc ca urmare a hotararii membrilor comisiei de evaluare a ofertelor sau a comisiei de solutionare a contestatiilor, aprobata de catre Primar si care se va comunica in scris tuturor participantilor, aratand motivele care au stat la baza acestei anulari.

**Primarul Comunei Felnac**  
**Malita Ioan**



**Contabilitate,**  
**Dragomir Iasmina**



**Secretar general**  
**Ristin Diana-Dorina**





**Regulament**  
**de organizare si desfasurare a licitatiei publice de vanzare a imobilului teren**  
**intravilan situat in localitatea Calugareni, Com. Felnac, Jud. Arad inscris in CF**  
**nr. 306775, nr. Cadastral 306775**

1. Obiectul licitatiei

Vanzarea prin licitatie publica a imobilului situat in loc. Calugareni, com. Felnac, jud. Arad inscris in CF nr. 306775, nr. Cadastral 306775.

Imobilul se afla in proprietatea privata a Comunei Felnac, nu este revendicat si nu face obiectul unor litigii

2. Licitatia se organizeaza in temeiul prevederilor art. 311, 334-346 si 363 din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ.

3. Licitatia va avea loc la sediul Primariei Comunei Felnac, situat in loc. Felnac, nr. 330, com. Felnac, Jud. Arad.

4. Inscrierea la licitatie se face pana la data de \_\_\_\_\_, ora \_\_\_\_\_, la sediul Primariei Comunei Felnac, situat in loc. Felnac, nr. 330, com. Felnac, Jud. Arad.

5. Pretul de pornire al licitatiei este de 22.807 lei, pret stabilit in baza raportului de evaluare intocmit de expert evaluator autorizat Buftea Marius Ovidiu.

6. La licitatie pot participa persoane fizice sau juridice, de drept privat, romane sau straine, care au depus la sediul autoritatii contractante:

6.1. Cerere de inscriere la licitatie

6.2. Formular de oferta

6.3. Documentele specifice in functie de incadrarea juridica a ofertantilor astfel:

**a) Pentru persoanele juridice:**

- dovada achitarii caietului de sarcini - 100 lei.

- dovada achitatii garantiei de participare, in quantum de 5% din valoare terenului licitat, care se achita in contul RO26TREZ02121180250XXXXX deschis la Trezoreria Arad.

- copie certificat de inmatriculare al ofertantului, eliberat de Registrul Comertului;

- copie certificat de atestare fiscala valabil la data licitatiei, emis de Administratia

Finantelor Publice care sa ateste faptul ca ofertantul nu are debite restante catre bugetul consolidat al statului;

- copie certificat de atestare fiscala valabil la data licitatiei, emis de Seviciul Impozite si Taxe din cadrul Primariei comunei Felnac, care sa ateste faptul ca ofertantul nu are debite restante catre bugetul local;

- declaratie pe propria raspundere a reprezentantului legal al societatii comerciale din care sa rezulte ca aceasta nu se afla in reorganizare judiciara sau faliment;

- copie ultima balanta contabila;

- imputernicire legalizata pentru participarea la licitatie – daca este cazul.

**b) Pentru persoanele fizice:**

- dovada achitarii caietului de sarcini - 100 lei.

- dovada achitatii garantiei de participare, in cuantum de 5% din valoarea terenului licitat, care se achita in contul RO26TREZ02121180250XXXXX deschis la Trezoreria Arad.
- copie act de identitate;
- copie certificat de atestare fiscala valabil la data licitatiei, emis de Administratia Finantelor Publice care sa ateste faptul ca ofertantul nu are debite restante catre bugetul consolidat al statului;
- copie certificat de atestare fiscala valabil la data licitatiei, emis de Seviul Impozite si Taxe din cadrul Primariei comunei Felnac, care sa ateste faptul ca ofertantul nu are debite restante catre bugetul local;
- certificat de cazier judiciar.

7. Eventualele contestatii vor fi depuse la sediul autoritatii contractante in termen de 3 zile lucratoare de la inchiderea sedintei de licitatie.

8. Solutionarea contestatiei se face in termen de 5 zile lucratoare de la inregistrarea acesteia, prin admiterea sau respingerea ei.

9. Orice participant poate formula contestatie daca se considera vatamata prin modul in care au fost evaluate ofertele si s-a desfasurat licitatia. Contestatia se formuleaza in scris si se inregistreaza in registratura primariei.

10. daca se admite contestatia, licitatia va fi anulata si procedura de vanzare va fi reluata.

11. Vanzarea se face in baza unui contract de vanzare-cumparare, incheiat in forma autentica de un notar public, prin care Comuna Felnac, prin Primar, numita vanzator, transmite unui alte persoane fizice/juridice, numita cumparator, proprietatea sa asupra imobilului apartinand domeniului privat al unitatii administrativ teritoriale Felnac, in schimbul pretului adjudecat in urma licitatiei publice.

12. Taxele ocazionate de autentificarea contractului de vanzare-cumparare la notar si efectuarea operatiunilor de publicitate imobiliara vor fi suportate de catre cumparator.

13. Castigatorul licitatiei este obligat sa semneze contractul de vanzare-cumparare in termen de 20 zile calendaristice de la data declararii lui ca fiind castigator.

14. Pretul la care s-a adjudecat bunul imobil va fi achitat integral pana la data incheierii contractului de vanzare-cumparare in forma autentica.

15. Suma obtinuta din vanzarea bunului imobil se face integral venit la bugetul local.

16. In cazul in care, cu exceptia unor situatii de forta majora, temeinic dovedite, contractul de vanzare-cumparare nu este semnat, ofertantul declarat castigator pierde dreptul de cumparare a bunului imobil, precum si dreptul la restituirea garantiei de participare. In acest caz, procedura va fi anulata, urmand a fi reluata.

17. Dupa semnarea contractului de vanzare-cumparare, cumparatorul va solicita in scris restituirea garantiei de participare la licitatie.

18. Nesemnarea contractului de catre castigatorul licitatiei in termen de 20 de zile calendaristice, din motive imputabile acestuia, conduce la pierderea garantiei de participare la licitatie si anulara licitatiei.

19. Licitatia se va desfasura astfel:

a) In ziua si la ora anuntata pentru desfasurarea licitatiei, presedintele comisiei da citire publicatiilor in care a fost facut anuntul de vanzare, conditiilor vanzarii, listei



participanților, prezenta modul de desfășurare a licitației și constata îndeplinirea/neîndeplinirea condițiilor legale de desfășurare.

b) Se deschid plicurile exterioare în ședință publică.

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

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

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

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

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

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

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

j) Raportul prevăzut la litera h se depune la dosarul licitației.

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

1) cel mai mare nivel al ofertei;

2) capacitatea economico-financiară a ofertanților;

3) protecția mediului înconjurător;

4) condiții specifice impuse de natura bunului vandut/cumparat.

Ponderea fiecărui criteriu:

1) cel mai mare nivel al ofertei – 40%

2) capacitatea economico-financiară a ofertanților – 20%

3) protecția mediului înconjurător – 20%

4) condiții specifice impuse de natura bunului vandut/cumparat – 20%

Oferta câștigătoare este oferta care întrunește cel mai mare punctaj în urma aplicării criteriilor de atribuire.

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

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

n) Pretul de pornire al licitatiei este de 22.807 lei, pret stabilit in baza raportului de evaluare intocmit de expert evaluator autorizat Buftea Marius Ovidiu.

o) Depunerea cererii de participare la licitatie si a documentelor are ca efect acceptarea neconditionata a pretului de pornire la licitatie.

p) Refuzul de a semna procesul-verbal de licitatie de catre unul dintre ofertanti nu afecteaza valabilitatea acestuia. In cadrul procesului-verbal se va consemna refuzul semnarii, precum si orice alta observatie.

q) In urma licitatiei se intocmeste proces verbal de adjudecare.

r) Comuna Felnac are dreptul de a anula licitatia in urmatoarele situatii:

- nu au fost depuse minim 2 oferte valabile;
- au fost prezentate numai oferte necorespunzatoare, respectiv care:
- au fost depuse dupa data limita de depunere a ofertelor;
- nu au fost elaborate si prezentate in concordanta cu cerintele din documentatia de atribuire
- contin propuneri referitoare la clauzele contractuale, propuneri care sunt in mod evident dezavantajoase pentru vanzator;
- circumstante exceptionale care afecteaza procedura de vanzare prin licitatie sau datorita carora este imposibila incheierea contractului. In aceasta situatie singura obligatie a organizatorului licitatiei este aceea de a restitui garantia de participare la licitatie;
- ofertantul declarat castigator isi revoca oferta;
- ofertantul declarat castigator refuza incheierea contractului de vanzare-cumparare;
- contestatia unui ofertant este admisa;

s) Garantia de participare va fi restituita ofertantilor care nu au castigat licitatia;

**Primarul Comunei Felnac**  
**Malita Ioan**

**Contabilitate,**  
**Dragomir Iasmina**



**Secretar general**  
**Ristin Diana-Dorina**



**FISA DE DATE**

**PRIVIND**

**VANZAREA PRIN LICITATIE PUBLICA**

a imobilului teren intravilan situat in localitatea Calugareni, Com.  
Felnac, Jud. Arad inscris in CF nr. 306775, nr. cadastral 306775

Elaborat  
Comuna Felnac  
2021

## FISA DE DATE A ACHIZITIEI

### I. a. AUTORITATEA CONTRACTANTA

|   |                      |               |
|---|----------------------|---------------|
| Denumire: Comuna Felnac,  |                      |               |
| Adresa: Loc. Felnac, nr. 330, com. Felnac, jud. Arad                          |                      |               |
| Localitate: FELNAC  | Cod postal: 317125   | Tara: ROMANIA |
| Persoana de contact: Vaida Roxana-Daniela                                     | Telefon: 0257-411101 |               |
| E-mail: primariafelnac@yahoo.com  | Fax: 0257-411202     |               |
| Adresa/ele de internet (daca este cazul):www.primariafelnac.ro                |                      |               |
| Adresa Autoritatii contractante: Loc. Felnac, nr. 330, com. Felnac, jud. Arad |                      |               |

### I.b Principala activitate sau activitati ale Autoritatii contractante

|   |  |
|---|--|
| <input type="checkbox"/> ministere ori alte autorități publice centrale inclusiv cele subordonate la nivel regional sau local | <input type="checkbox"/> servicii publice centrale                           |
| <input type="checkbox"/> agenții naționale  | <input type="checkbox"/> aparare   |
| <input checked="" type="checkbox"/> autorități locale   | <input type="checkbox"/> ordine publică/siguranta națională                  |
| <input type="checkbox"/> alte institutii guvernate de legea publică   | <input type="checkbox"/> mediu   |
| <input type="checkbox"/> institutie europeana/organizație internationala  | <input type="checkbox"/> economico-financiare                                |
| <input type="checkbox"/> altele (specificati) _____   | <input type="checkbox"/> sanatate  |
|   | <input type="checkbox"/> construcții și amenajarea teritoriului              |
|   | <input type="checkbox"/> protectie socială                                   |
|   | <input type="checkbox"/> cultura, religie si activ. recreative               |
|   | <input type="checkbox"/> educație  |
|   | <input checked="" type="checkbox"/> altele (specificați)administratie locala |

Autoritatea contractanta achiziționează in numele altei autoritati contractante DA  NU

|  |   |
|--|---|
| Alte informații si/sau clarificari pot fi obținute:  |   |
|  | <input checked="" type="checkbox"/> la adresa mai sus menționată          |
|  | <input type="checkbox"/> altele: (specificati / adresa/fax/interval orar) |
| Date limita de primire a solicitarilor de clarificari  |   |
| Data: cu 7 zile calendaristice inainte de data limita de depunere a ofertelor                                      |   |
| Ora limita : ora 09.00   |   |
| Adresa : Compartiment juridic, Felnac, nr. 330   |   |
| Data limita de transmitere a raspunsului la clarificari : cu 5 zile inainte de data limita de depunere a ofertelor |   |

## II: ORGANIZAREA SI DESFASURAREA PROCEDURII DE VANZARE

### II.1) Informatii generale privind procedura

|  |
|--|
| II.1.1) Denumirea imobilului teren intravilan care se va vinde:<br>Teren intravilan situat in localitatea Calugareni, Com. Felnac, Jud. Arad in scris in CF nr. 306775, nr. cadastral 306775   |
| II. 1.2) Pret de pornire a licitatiei:<br>- Conform caietului de sarcini: 22.807 lei   |
| II. 1. 3) Taxe: Ofertantul va achita urmatoarele taxe:<br>- taxa caiet de sarcini: 100 lei;<br>- garantia de participare – 5% din valoarea imobilului supus licitatiei.  |
| II. 1.4. Natura si cuantumul garantiei de participare:<br>Participantii la licitatie vor depune garantia de participare la licitatie in cuantum de 5 % din valoarea imobilului, valoare rezultata din Raportul de evaluare intocmit de expert evaluator autorizat Buftea |

174



Marius, respectiv 1.140,35 lei.

Garantia se va plati prin Ordin de plata in contul Primariei Comunei Felnac, cont nr. RO26TREZ02121180250XXXXX deschis la Trezoreria Arad sau cu scrisoare de garantie bancara, valabila 30 de zile de la data licitatiei, cu specificatia la obiectul platii – garantie de participare la licitatie pentru vanzare imobil inregistrat in CF nr. 306775.

Garantia de participare se va restitui participantilor, dupa declararea castigatorului.

Garantia de participare se pierde in urmatoarele situatii:

- a) in cazul retragerii ofertei de catre ofertant, inainte de ora stabilita pentru licitatie;
- b) in cazul ofertantului castigator care nu se prezinta in termenul stabilit la semnarea contractului de vanzare-cumparare;
- c) in cazul respingerii ofertei aflate sub pretul minim de pornire al licitatiei;
- d) in cazul excluderii de la licitatie pe motive de frauda.

## II.2 PROCEDURA

### III.1) Procedura selectata

Licitatie publica conform OUG 57/2019 privind Codul Administrativ

## II.3 CADRUL LEGISLATIV DE REFERINTA

- art. 129, alin. 2, lit. c, si d, art. 155, alin. 1, art. 196, lit. a, art. 311, 334-346 si 363 din OUG 57/2019 privind Codul Administrativ;

## II.4 INSTRUCIUNI PRIVIND ORGANIZAREA SI DESFASURAREA LICITATIEI

Data organizarii licitatiei se va face publica prin anunt cu cel putin 20 de zile calendaristice inainte de data stabilita pentru desfasurarea licitatiei, in MO al Romaniei, Partea a VI-a, intr-un cotidian local, unul national, pe site-ul institutiei si se va afisa la sediul autoritatii contractante.

Licitatia se va desfasura conform procedurii prezentate mai jos:

a) In ziua si la ora anuntata pentru desfasurarea licitatiei, presedintele comisiei da citire publicatiilor in carea fost facut anuntul de vanzare, conditiilor vanzarii, listei participantilor, prezenta modul de desfasurare a licitatiei si constata indeplinirea/neindeplinirea conditiilor legale de desfasurare.

b) Se deschid plicurile exterioare în ședință publică.

c) Pentru continuarea desfășurării procedurii de licitație este necesar ca, după deschiderea plicurilor exterioare, cel puțin două oferte să fie valabile, in caz contrar, se anuleaza procedura si organizeaza una noua.

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

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

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

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

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

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

j) Raportul prevăzut la litera h se depune la dosarul licitației.

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

- 1) cel mai mare nivel al ofertei;
- 2) capacitatea economico-financiară a ofertanților;
- 3) protecția mediului înconjurător;
- 4) condiții specifice impuse de natura bunului vandut/cumparat.

Ponderele fiecărui criteriu:

- 1) cel mai mare nivel al ofertei – 40%
- 2) capacitatea economico-financiară a ofertanților – 20%
- 3) protecția mediului înconjurător – 20%
- 4) condiții specifice impuse de natura bunului vandut/cumparat – 20%

Oferta câștigătoare este oferta care întrunește cel mai mare punctaj în urma aplicării criteriilor de atribuire.

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

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

n) Pretul minim de pornire al licitației este de 12.485 lei, pret stabilit în baza raportului de evaluare întocmit în data de 19.09.2019 de expert evaluator autorizat Buftea Marius Ovidiu.

o) Depunerea cererii de participare la licitație și a documentelor are ca efect acceptarea neconditionată a pretului de pornire la licitație.

p) Refuzul de a semna procesul-verbal de licitație de către unul dintre ofertanți nu afectează valabilitatea acestuia. În cadrul procesului-verbal se va consemna refuzul semnării, precum și orice altă observație.

q) În urma licitației se întocmește proces verbal de adjudecare.

r) Comuna Felnac are dreptul de a anula licitația în următoarele situații:

- nu au fost depuse minim 2 oferte valabile;
- au fost prezentate numai oferte necorespunzătoare, respectiv care:
- au fost depuse după data limită de depunere a ofertelor;
- nu au fost elaborate și prezentate în concordanță cu cerințele din documentația de atribuire
- conțin propuneri referitoare la clauzele contractuale, propuneri care sunt în mod evident dezavantajoase pentru vânzător;
- circumstanțe excepționale care afectează procedura de vânzare prin licitație sau datorită cărora este imposibilă încheierea contractului. În această situație singura obligație a organizatorului licitației este aceea de a restitui garanția de participare la licitație;



- ofertantul declarat castigator isi revoca oferta;
  - ofertantul declarat castigator refuza incheierea contractului de vanzare-cumparare;
  - contestatia unui ofertant este admisa;
- s) Garantia de participare va fi restituita ofertantilor care nu au castigat licitatia;

## **II.5 Modul de obtinere a documentatiei de atribuire**

Documentatia de atribuire se va obtine de la sediul Primariei Comunei Felnac, Departamentul Juridic, Felnac, nr. 330, jud. Arad.

## **II.6 Posibilitatea retragerii ofertelor**

Orice ofertant are dreptul de a-si retrage oferta numai pana la ora stabilita de incepere a licitatiei si numai printr-o solicitare scrisa in acest sens.

Ofertantul nu are dreptul de a-si retrage oferta dupa data limita stabilita, sub sanctiunea excluderii acestuia de la procedura de licitatie si pierderea garantiei de participare.

## **II.7 Deschiderea ofertelor**

Ofertele vor fi deschise la data de \_\_\_\_\_, ora \_\_\_\_\_, la sediul Primariei Comunei Felnac, situat in Felnac, nr. 330, jud. Arad in sala de sedinte a Consiliului Local Felnac. Orice ofertant sau imputernicit are dreptul si obligatia de a participa la sedinta de deschidere a ofertelor.

## **II.8. Dispozitii generale**

Documentele ofertei trebuie sa fie obligatoriu semnate si dupa caz, stampilate.

Nu se accepta completarea ofertei dupa deschidere. In cazul in care se constata lipsa vreunui document, oferta va fi respinsa.

## **III INSTRUCIUNI PRIVIND MODUL DE ELABORARE SI PREZENTARE A OFERTELOR**

### **III.1 Limba de redactare a ofertei – limba romana**

**III.2 Perioada de valabilitate a ofertei** – intre data si ora inregistrarii acesteia la sediul autoritatii contractante si momentul semnarii contractului de vanzare-cumparare.

**III.3 Modul de prezentare a ofertelor** - ofertele se depun la sediul autoritatii contractante, intr-un singur exemplar, pana cel tarziu cu o zi inainte de data limita de deschidere a ofertelor.

**Ofertantul va depune obligatoriu documentele astfel:** in doua plicuri sigilate, unul exterior si unul interior, care se inregistreaza de autoritatea contractanta, in ordinea primirii lor, precizandu-se data si ora.

**Pe plicul exterior se va indica obiectul licitatiei pentru care este depusa oferta.**

**Plicul exterior trebuie sa contina:**

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

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

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

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

Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forta majora, cad în sarcina persoanei interesate.

Plicul exterior trebuie să fie marcat cu: **Licitatia pentru vanzarea terenului intravilan situat in localitatea Calugareni, Com. Felnac, Jud. Arad inregistrat in CF nr. 306775**

**A nu se deschide pana la data de \_\_\_\_\_, ora: \_\_\_\_\_.**

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

Continutul ofertelor ramane confidential pana la data stabilita pentru deschiderea acestora.

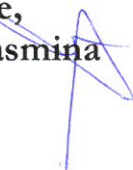
Plicul se restituie ofertantului nedeschis în cazul în care acesta nu a depus oferta la data și ora stabilita în anunț.

Relatii suplimentare se pot obtine de la sediul Primariei Comunei Felnac, situat în loc. Felnac, nr. 330, com. Felnac, jud. Arad – Departament Juridic.

Primarul Comunei Felnac  
Malita Ioan



Contabilitate,  
Dragomir Iasmina



Secretar general  
Ristin Diana-Dorina





**Cerere de inscriere**  
**la licitatie publica a imobilului teren intravilan situat in localitatea Calugareni,**  
**Com. Felnac, Jud. Arad inscris in CF nr. 306775, nr. cadastral 306775**

**1. Persoane fizice**

Subsemnatul ....., in calitate de solicitant, cu domiciliul in judetul....., localitatea ....., strada ....., nr. ...., bloc....., sc....., ap....., cod postal.....  
CNP....., tel....., fax.....

**2. Persoane juridice**

Subsemnatul ....., reprezentant legal al societatii ....., cu sediul in judetul....., localitatea ....., strada ....., nr. ...., bloc....., sc....., ap....., cod postal.....CUI....., tel....., fax....., e-mail....., J:J....., CIF: RO.....

Solicit inscrierea la licitatie publica pentru cumpararea terenului intravilan situat in localitatea Calugareni, Com. Felnac, Jud. Arad inscris in CF nr. 306775, nr. cadastral 306775, in suprafata de 1.550 mp.

Data.....

Semnatura.....

## OFERTANTUL

---

 (denumirea/numele)

## FORMULAR DE OFERTA

**Catre Primaria Comunei Felnac, cu sediul in loc. Felnac, nr. 330, com. Felnac, Jud Arad**

1. Examinând documentația de atribuire, subsemnati ..... (*denumirea/ numele ofertantului*) ne oferim ca, în conformitate cu prevederile și cerințele cuprinse în documentația mai sus menționată, să cumparăm terenul intravilan situat în localitatea Calugareni, Com. Felnac, Jud. Arad înscris în CF nr. 306775, nr. cadastral 306775, în suprafața de 1.550 mp cu suma de ..... lei (*suma în litere și în cifre*).

2. Ne angajăm să menținem această ofertă valabilă pentru o durată de 90 zile (*durata în litere și cifre*), respectiv până la data de ..... (*ziua/ luna/ anul*) și ea va rămâne obligatorie pentru noi și poate fi acceptată oricând înainte de expirarea perioadei de valabilitate.

3. Precizăm că: (*se bifează opțiunea corespunzătoare*)

depunem ofertă alternativă, ale carei detalii sunt prezentate într-un formular de ofertă separat, marcat în mod clar „alternativă”/ „altă ofertă”.

nu depunem ofertă alternativă.

4. Până la încheierea și semnarea contractului de vânzare-cumparare această ofertă, împreună cu comunicarea transmisă de dumneavoastră, prin care oferta noastră este acceptată ca fiind câștigătoare, vor constitui un contract angajant între noi.

5. Înțelegem că nu sunteți obligați să acceptați oferta cu cel mai scăzut preț sau orice ofertă primită.

Data \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_

.....,  
(*nume, prenume și semnătură*),

L.S.



ROMANIA  
JUDETUL ARAD  
COMUNA FELNAC  
CONSILIUL LOCAL

VIZAT PT. LEGALITATE  
SECRETAR

PRIMĂRIA COMUNEI FELNAC  
INTRARE / IESIRE  
Nr. 1587 Data 16.03.2021

### PROIECT DE HOTARARE

privind aprobarea raportului de evaluare si a vanzarii prin licitatie publica a terenului intravilan situat in loc. Calugareni, comuna Felnac, inscris in CF nr. 306775

Consiliul Local al Comunei Felnac Judetul Arad intrunit in sedinta sa ordinara, in data de 25.03.2021.

#### Avand in vedere:

- Hcl Felnac nr. 92/13.11.2020 prin care se aproba dezmembrarea CF 301351-Felnac;
- CF nr. 306775 liber de sarcini;
- Raportul de evaluare intocmit de catre expert evaluator autorizat, membru titular ANEVAR, d-l Bufta Marius;
- Referatul de aprobare al primarului comunei Felnac;
- Raportul compartimentului Urbanism prin care expune situatia actuala a terenului;
- Cu respectarea prevederilor art. 363, art. 311, art. 334-346 din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ;

In temeiul art. 129 alin. 2, lit. c , alin. 6, lit. b, art. 196, lit. a din OUG nr. 57/2019, privind Codul administrativ.

### HOTARASTE

**Art. 1.** Se aproba raportul de evaluare intocmit de expert evaluator autorizat Bufta Marius Ovidiu.

**Art.2.** Se aprobă caietul de sarcini pentru licitatia publica pentru vanzarea terenului intravilan situat in loc. Calugareni, comuna Felnac, inscris in CF nr. 306775, conform Anexei nr. 1 la prezenta hotarare.

**Art.3.** Se aproba regulamentul de organizare pentru licitatia publica pentru vanzarea terenului intravilan situat in loc. Felnac, inscris in CF nr. 306775 conform Anexei nr. 2 la prezenta hotarare.

**Art.4.** Se aproba fisa de date pentru licitatia publica pentru vanzarea terenului intravilan situat loc. Calugareni, comuna Felnac, inscris in CF nr. 306775, conform Anexei nr. 3 la prezenta hotarare.

**Art.5.** Se aproba modelul de cerere de inscriere pentru licitatia publica pentru vanzarea terenului intravilan situat in loc. Calugareni, comuna Felnac, inscris in CF nr. 306775, conform Anexei nr. 4 la prezenta hotarare.

**Art.6.** Se aproba formularul de oferta pentru licitatia publica pentru vanzarea terenului intravilan situat in loc. Calugareni, comuna Felnac, inscris in CF nr. 306775, conform Anexei nr. 5 la prezenta hotarare.

**Art.7.** Cu ducerea la indeplinire a prezentei hotarari se insarcineaza primarul comunei Felnac.

**Art.8.** Prezenta hotărâre se comunică cu:

- Instituția Prefectului județul Arad - Serviciul juridic si Contencios administrativ;
- Primaria Comunei Felnac – primar, compartiment taxe si impozite si compartiment urbanism;
- Se afișează la sediul Primăriei si pe pagina de WEB a primăriei

Intocmit,  
Primar  
Malita Ioan

