

HOTARAREA NR. 29

din data de 25.03.2021

privind concesionarea prin licitatie publica a terenului proprietate privata a Comunei Felnac, inregistrat in CF nr. 306785 in suprafata de 1.686 mp

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

Avand in vedere:

- propunerea de concesionare transmisa de S.C. Struct AGG S.R.L.;
- CF 306785 Felnac liber de sarcini;
- raportul de evaluare intocmit de catre expert evaluator autorizat, membru titular ANEVAR, d-l Buftea Marius;
- prevederile art. 308, 309, 310 si urmatoarele din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ;
- referatul de aprobare a d-nului primar;
- raportul de specialitate a compartimentului urbanism;
- avizul comisiilor de specialitate din cadrul consiliului local Felnac;

Având în vedere rezultatul votului deschis exprimat în ședința Consiliului local Felnac ...¹² voturi pentru, ... voturi împotriva și ... abțineri (¹²prezenti din totalul de 13 consilieri aflați în funcție).

În 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 catre expert evaluator autorizat, membru titular ANEVAR, d-l Buftea Marius si valoarea redeventei anuale in cuantum de 345,82 lei, conform anexei 1, care face parte integranta din prezenta hotarare.

Art. 2. Se aproba **studiul de oportunitate** intocmit in vederea necesitatii concesionarii terenului situat in intravilanul Comunei Felnac, inregistrat in CF nr. 306785, in suprafata de 1.686 mp conform anexei 2, care face parte integranta din prezenta hotarare.

Art. 3. In baza studiului de oportunitate aprobat la art. 2 se aproba **concesionarea prin licitatie publica** a terenului situat in intravilanul Comunei Felnac, inregistrat in CF nr. 306785, in suprafata de 1.686 mp.

Art. 4. Se aproba **caietul de sarcini si documentatia de atribuire** cu privire la concesionarea prin licitatie publica a terenului situat in intravilanul Comunei Felnac, inregistrat in CF nr. 306785, in suprafata de 1.686 mp, conform anexei 3, care face parte integranta din prezenta hotarare.


Art. 5. Prezenta hotarare se comunica:

- Institutiei Prefectului Judetului Arad;
- Primarului Comunei Felnac;
- Compartiment urbanism si contabilitate;
- Prin afisare;

Presedinte de sedinta,
Aliceanu Daniel



Contrasemnează,
Secretar general
Ristin Diana-Dorina

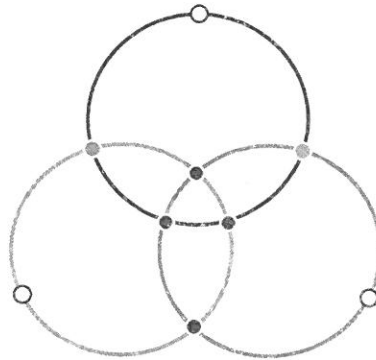


RAPORT DE EVALUARE

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 _306785 și număr cadastral _306785



NR RAPORT _015 DATA PREDARII RAPORTULUI: 25/01/2021

BUFTEA MARIUS

Arad, str. Ghiba Birta, Nr. 36

0748 252 301

214

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	17
Prezentarea valorilor	17
Alegerea valorii urmărite	17
A N E X E	18
Anexa 2 – Comparabile - teren intravilan	19
Anexa 3 – Obiectul evaluării	20
Sfârșit	20

Imobil situat in _comuna Felnac, sat Calugareni, FN identificat cu CF _306785 avand ca proprietar
_comuna Felnac

Nota de comunicare a valorii

Redeventa	
Adresa administrativa	_comuna Felnac, sat Calugareni, FN
Numar de Carte Funciara	_306785
Utilizare imobil / obiect de evaluat	neproductiv
Suprafata teren	1.686
Durata concesiunii (ani)	49
rata de capitalizare	85,70%
V aloarea redeventei lunare *	RON 28,82
- redeventa unitara (mp) lunara	0,017092739
V aloarea redeventei anuale	RON 345,82
- redeventa unitara (mp) anual	RON 0,21

*Articolul 17 din LEGEA 50/1991, actualizată, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții "Limita minimă a prețului concesiunii se

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 in cunostinta de cauza si hotarate, pret care reflecta intreresele acelor parti. - SEV 104 : 50.1

Motivatia clientului/proprietarului/vanzatorului:

Scopul evaluarii este acela de concesiune 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 MARIUS OVIDIU 257 301



pag. 3/ 20

219

Imobil situat in _comuna Felnac, sat Calugareni, FN identificat cu CF _306785 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	_306785	
Numar Carte Funciara	306785	
Lista actelor de proprietate	Extras de Carte Funciara	
Situatia / utilizarea actuala a imobilului	nereproductiv	
Cea mai buna utilizare		
Suprafete	Imobil	Imobil situat in _comuna Felnac, sat Calugareni, FN identificat prin CF _306785
	Aria construita	0
	Aria desfasurata	0
	Aria utila	0
	Teren intravilan	0
	Teren extravilan	1.686
Descrierea zonei si a amplasamentului prin prisma tipului de proprietate evaluat	Proprietatea evaluata este situata in extravilanul comunei Felnac, identificata la Obiectul evaluarii. Accesul se realizeaza din drumuri de exploatare. Nu exista acces direct la mijloace de transport in comun, statiile de autobuz aflandu-se la distante de 5 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~ si ~teren nereproductiv~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	7.409 RON	
	843 EUR	

CI BUFTEA Marius - CUI 30634247, Arad, str. Ghiba Birta, Nr. 36 MARIUS OVIDIU 2501301



Imobil situat in _comuna Felnac, sat Calugareni, FN identificat cu CF _306785 avand 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 concesionare 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, Tel. 0257 301



Imobil situat in _comuna Felnac, sat Calugareni, FN identificat cu CF _306785 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	306785	
Identificare cadastrala	306785	
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 MARIUS OVIDIU 2500301



Imobil situat in _comuna Felnac, sat Calugareni, FN identificat cu CF _306785 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 parti identificate, stabilite în consecința de caz și hotarate, preț care reflecta interesele acelor parti. SEV 104 : 90.1	Da
Valoarea de investitie	Valoarea unui activ pentru proprietarul acestuia sau pentru un grup de investitori pentru a acoperi investiția sau pentru a acoperi scopuri de evaluare. SEV 104 : 90.1	Nu
Valoarea de sinergie	Pozițional creat în urma combinării a două sau mai multe activ sau datorii, plus costul valoarei rezultată în urma combinării este mai mare decât suma valorii individuale. SEV 104 : 90.1	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 necesar pentru vânzarea unui activ sau plăți 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 cumparator decis i-ar plăti unui vanzator hotarat, 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 07/01/2021 .

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 inspekției oei și cele furnizate și consemnate în Fisa de inspekție;		Da
Extras de Carte Funciara a oei;		Da
Documente de reglementare urbanistică;		Da
Curs BNR pentru valuta EURO;		Da
SEV100 – Cadru 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 imobiliare.		Da

Ipoteze ale evaluării

Ipoteze de lucru

Ipoteze fundamentale de cuantificare a valorii

Natura tranzacției presupuse este

	ipotetica	Nu
	reală	Da
	de achiziție	Nu
	de cedare	Da
	pe o piața specifică	Da
Relația dintre parti este		
	ipotetica	Nu
	sunt cunoscute	Da
	sunt membri ai unui grup	Nu
	sunt supuse unor condiții sau motivații	Da
Motivația clientului/proprietarului/vanzatorului este cea de		
	vanzare	Nu
	inchiriere	Nu
	concesionare	Nu
	schimb	Da
	garantare	Nu
Motivația utilizatorului/beneficiarului/cumparatorului		
	cumparare	Nu
	inchiriere	Nu
	concesionare	Nu
	schimb	Da
	gajare	Nu
Expunerea pe piața a oei va fi		
	suficientă	Nu
	insuficientă	Da

Ipoteze generale

CI BUFTEA Marius - CUI 30634247, Arad, str. Ghiba Birta, Nr. 36 MARIUS OVIDIU Legitimata Nr. 11022 Valabil 2021 Specialitate: EI, EPI



Imobil situat in _comuna Felnac, sat Calugareni, FN identificat cu CF _306785 avand ca proprietar _comuna Felnac

- Informațiile privitoare la drepturile asupra oei, 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, 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 oei, consemnate în Fisa 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/proprietar/vanzator ar avea beneficii fiscale in urma tranzactiei	Nu
Utilizatorul/beneficiar/cumparator are drept de preemtiune	Nu
Este oei intr-o sinergie cu alte proprietati/posesii ale utilizatorului/beneficiar/cumparator	Nu
oe este considerat ca o entitate aflata in exploatare/folosinta	Nu
oe este considerat ca o entitate separata, indiferent de sinergiile sale	Nu
oe este considerat ca o proprietate ocupata de client/proprietar/vanzator	Da
oe este considerat ca o proprietate ocupata deutilizator/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 ei 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 MARIUS OVIDIU 250301



Imobil situat in _comuna Felnac, sat Calugareni, FN identificat cu CF _306785 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 _306785 avand ca proprietar _comuna Felnac	
Componenta	Teren extravilan in suprafata de (mp) 1686	
Judet	Arad	
Unitate Administrativ Teritoriala	Felnac	
Adresa	_comuna Felnac, sat Calugareni, FN	
Numar Carte Funciara	_306785	
Numar cadastral	_306785	
Numar topografic	0	
Utilizare observata la inspectie	neproductiv	
Suprafata teren extravilan - mp	1.686	
Suprafata teren intravilan - mp	0	
Suprafata constructie - mp	0	
Suprafata anexe - mp	0	

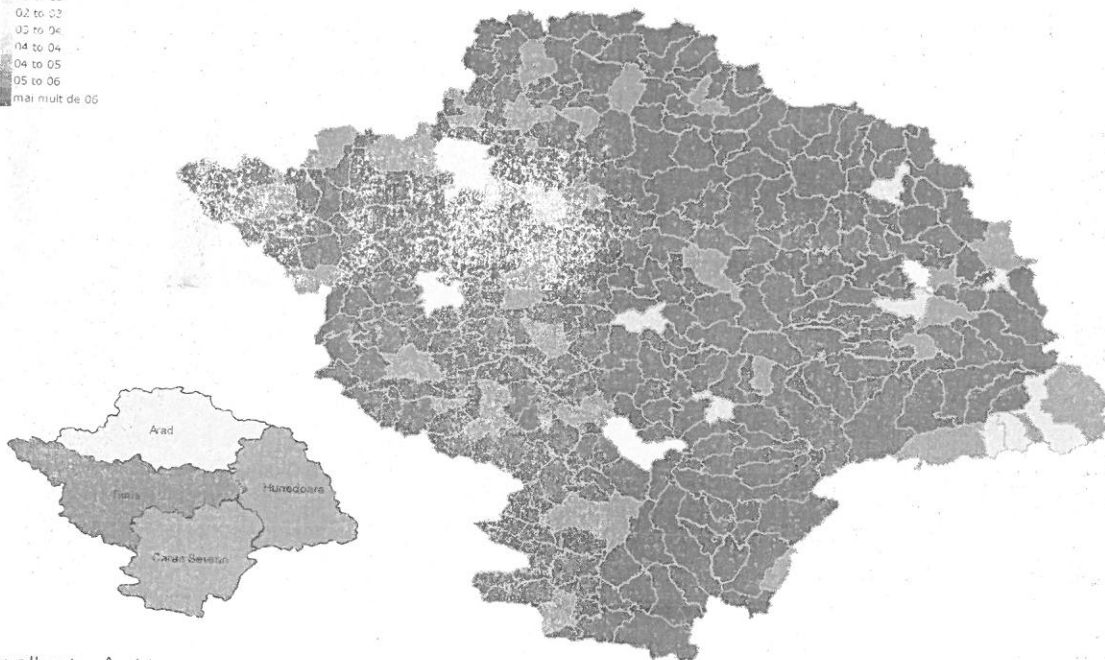
Localizare

Obiectul de evaluat se afla in Calugareni, in zona extravilan si, este incadrat in aria de piata, ce are caracteristici similare cu zona oe, Fantanele - Frumuseni - Zabrani
Mai jos o reprezentare grafica a localizării oe în Regiunea VEST:

Localizare

- 0.0 la 01
- 01 to 01
- 01 to 02
- 02 to 02
- 02 to 02
- 02 to 03
- 03 to 04
- 04 to 04
- 04 to 05
- 05 to 06
- mai mult de 06

12/07/1905



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.

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

CI BUFTEA Marius

CUI 30634247, Arad, str. Ghiba Birta, Nr. 36 MARIUS OVIDIU



pag. 9/ 20

225

Imobil situat in _comuna Felnac, sat Calugareni, FN identificat cu CF _306785 avand ca proprietar
_comuna Felnac

Zona	
Tipologia zonei	rural
Tipologia locatiei	resedinta de UAT
Amplasament in zona	extravilan
Aria pietei	Fantanele - Frumusei - Zabrani
Amplasament in aria pietei	Externa
Modalitati de acces	rutier
Proximitate unitati comerciale - km	7
Proximitate unitati educationale - km	7
Proximitate unitati medicale - km	10
Proximitate unitati culturale - km	7
Proximitate unitati de cult - km	7
Proximitate sedii SPL - km	25
Proximitate zone de agrement - km	5

În aceste condiții, sintetic, avem următoarea situație :

Pozitionarea si facilitatile obiectului de evaluat	
- Zona	Zona oe este Satisfacatoare
- Locatia	Locatia oe este Buna
- Amplasament	Amplasamentul oe este Satisfacator
- Aria pietei	Amplasamentul oe este Bun
- amplasament in aria pietei	Amplasamentul oe este Satisfacator
- Acces	Accesul la oe este Satisfacator
- Proximitati	Proximitatile oe sunt Nesatisfacatoare
Concluzie	Starea si localizarea oe sunt SATISFACATOARE

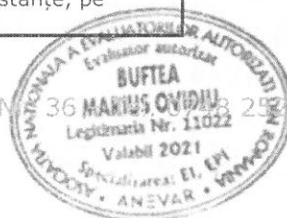
Descrierea proprietății / proprietăților

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 oe 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 306785
Suprafata terenului intravilan	terenul intravilan are o suprafata de 0 mp
Suprafata terenului extravilan	terenul extravilan are o suprafata de 1686 mp
Suprafata construita	nu exista constructii
Suprafata anexe	nu exista anexe
Forma si 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 si restrictii	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 substanțe, pe proprietate

CI BUFTEA Marius - CUI 30634247, Arad, str. Ghiba Birta, Nr. 301



Imobil situat in _comuna Felnac, sat Calugareni, FN identificat cu CF _306785 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 buna utilizare - CMBU		agricola
agricola		1
permisa legal	este permisa	Da
posibila fizic	este posibila	Da
fezabila financiar	este fezabila	Da
maxim productiva	nu este maxim productiva	Nu
industrialia		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
comerciala		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
rezidentiala		0
permisa legal	nu este permisa	Nu
posibila fizic	este posibila	Da
fezabila financiar	este fezabila	Da
maxim productiva	este maxim productiva	Da
parcelare - dezvoltare imobiliara		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

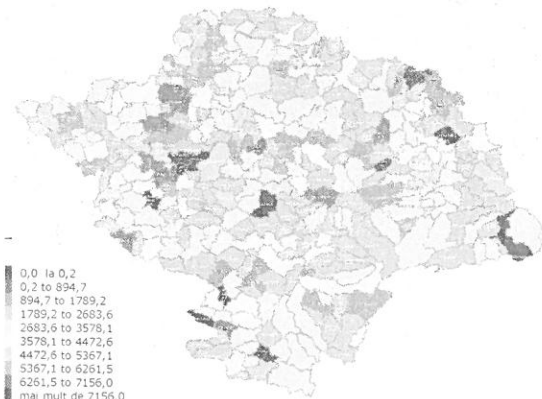
"Nu din bunăvoința măcelarului, a berarului sau a celui care face pâine așteptăm masa, ci din atenția pe care aceștia o acordă propriului lor interes." - Adam Smith

Considerând aria de piață (Fantanele - Frumuseni - Zabrani) 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.

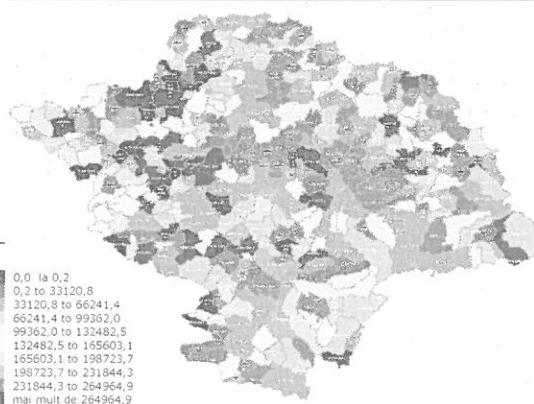
Nivelul veniturilor și salariilor

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.

Valori minime Salariu mediu anual Eur/cap



Valori minime Venituri din afaceri Eur/Firma



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 MARIUS OVIDIU Legătura Nr. 11022 Valabil 2021



Imobil situat în comuna Felnac, sat Calugareni, FN identificat cu CF _306785 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 MARIUS OVIDIU, 2501301
Legătura Nr. 11022
Valabil 2021
Specialitatea: EI, EPI
ANEVAR • ANEVAR



Imobil situat in _comuna Felnac, sat Calugareni, FN identificat cu CF _306785 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 Venituri din afaceri	EUR/cap Salariu mediu anual	EUR/Ha Teren extravilan	EUR/Mp Teren intravilan	EUR/Mp Constructii	Coef Alocare
AR	ARAD JUD	CJ	60.885.834	3.248	4.776	5	84	6,17%
AR	ARAD	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	TIMISOARA	Municipiu	5.797.708.412	7.006	35.000	30	290	10,34%
AR	FANTINELE	Comuna	11.653.064	4.407	5.500	12	110	10,91%
AR	FRUMUSENI	Comuna	2.425.143	2.649	5.000	6	90	6,67%
AR	ZABRANI	Comuna	2.118.668	2.844	5.000	4	90	4,44%
AR	LIPOVA	Oras	69.507.268	4.802	5.000	6	110	5,45%

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:

Abordări posibile	Teren extravilan
Exista informatii pentru estimarea valorii prin abordare prin COST ?	
-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 PIATA ?	
-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 VENIT ?	
-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.

CI BUFTEA Marius

CUI 30634247, Arad, str. Ghiba Birta, Nr. 36



pag. 13/ 20

229

Imobil situat în comuna Felnac, sat Calugareni, FN identificat cu CF 306785 având ca proprietar comuna Felnac

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:

Metode și tehnici de evaluare aplicabile	
Cost de Reconstructie	Nu este aplicabila
Cost de Inlocuire Net	Nu este aplicabila
Metoda comparației vanzarilor	Este aplicabila
Metoda alocării	Nu este aplicabila
Metoda extractiei	Nu este aplicabila
Metoda capitalizării directe	Nu este aplicabila
Metoda Reziduala	Nu este aplicabila
Metoda parcelării	Nu este aplicabila
Capitalizarea venitului	Nu este aplicabila
Actualizarea fluxului de numerar	Nu este aplicabila

Aplicarea abordărilor în evaluare

Metoda Comparației (Directe) Vânzărilor.

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

Metoda comparației 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 diferențelor 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 oei.

Metoda comparației directe		UM	1	2	3
Suprafața teren intravilan	mp	0	1.440	1.450	1.400
Suprafața teren extravilan	mp	1.686	1.440	1.450	1.400
Suprafața construcțiilor	mp	0	1.440	1.450	1.400
Suprafața anexe	mp	0	0	1	2
Pret corectat					
Teren intravilan	EUR/mp		0,90	0,90	0,86
Teren extravilan	EUR/mp		0,90	0,90	0,86
Construcții	EUR/mp		0,90	0,90	0,86
Anexe	EUR/mp		0,90	0,90	0,86
Raportul suprafețelor			0,39	0,39	0,40
Comparabila considerată			1	0	0

Valoare estimată a oei EUR 1.521,62 0,9025

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

CI BUFTEA Marius

CUI 30634247, Arad, str. Ghiba Birta, Nr. 36 MARIUS OVIDIU 2501 301



Imobil situat in _comuna Felnac, sat Calugareni, FN identificat cu CF _306785 avand ca proprietar
_comuna Felnac

Piata - valori in Lei (RON)	aplicabila
Metoda comparatiei vanzarilor	7.409
Metoda alocarii	0
Metoda extractiei	0
Metoda capitalizarii directe	0
Metoda Reziduala	0
Metoda parcelarii	0
Valoare estimata	RON 7.409

CI BUFTEA Marius

CUI 30634247, Arad, str. Ghiba Birta, Nr. 36



pag. 15/ 20

231

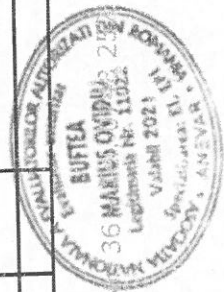
Imobil situat in comuna Felnac, sat Calugareni, FN identificat cu CF_306785 avand ca proprietar comuna Felnac

Comparabile

Nr	Indicatori	OE	Teren extravilan		
			1	2	3
1	Sursa	-	OLX	OLX	OLX
2	Link				
3	Data		21/02/2020	21/02/2020	22/02/2020
4	Locatie	comuna Felnac, sat Calugareni, FN	Felnac	Felnac	Felnac
5	Distanța fata de OE (m)	1	6.000	6.000	6.000
6	Suprafata teren (mp) - intravilan	0	1.440	1.450	1.400
7	Suprafata teren (mp) - extravilan	1.686	1.440	1.450	1.400
7	Suprafata construita (mp)	0	1.440	1.450	1.400
8	Pret (EURO)	-	1.440	1.450	1.400
9	Stare obiectiv	0,14	0,85	0,85	0,79

Fisa Evaluare - comparabile

Nr	Denumire indicator de corectie	UM	Proprietate obiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Sursa (tranzactiei sau ofertei), credibilitatea ei						
A	Sursa			OLX	OLX	OLX
	Link					
	Credibilitate			2,00	2,00	2,00
	Credibilitate			Mare	Mica	Mica
Data (nivelul de actualitate)						
B	- valabilitatea la data evaluarii	0/1		1 Valabil	Valabil	Valabil
	- distanta, in zile, fata de data evaluarii		07/01/2021	315,00	321,00	320,00
Substituibilitatea						
C	1 Pret tranzactie sau oferta			1,00	1,00	1,00
	2 Drepturi de proprietate transmise			0,00	0,00	0,00
	3 Conditii de finantare			0,00	0,00	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			0,00	0,00	0,00
	7 Caracteristici fizice			0,00	0,00	0,00
	8 Caracteristici economice			-0,05	-0,05	-0,05
	9 Utilizarea			-0,05	-0,05	-0,05
10	Componente non imobiliare					



CI BUFTEA Marius - CUI 30634247, Arad, str. Ghiba Birta, Nr. 301

232

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 criteriile 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 agreeate 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)	7.409
Venituri - valori în Lei (RON)	0
Valoare estimată	RON 7.409

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

Evaluator
BUFTEA Marius

CI BUFTEA Marius

CUI 30634247, Arad, str. Ghiba Birta, Nr. 36 MARIUS OVIDIU 252 301



Imobil situat in _comuna Felnac, sat Calugareni, FN identificat cu CF _306785 avand ca proprietar
_comuna Felnac

ANEXE

Fisa Evaluare - imobil

_comuna Felnac, sat Calugareni, FN inscris in CF _306785 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		1,00	1,00	1,00
	Corectie %	%		0,00%	0,00%	-5,00%
	Corectie	Eur/MP		0,00	0,00	-0,05
	Pret corectat	Eur/MP		1,00	1,00	0,95
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		1,00	1,00	0,95
3	Conditii de finantare			individual	individual	individual
	Corectie %	%		0,00%	0,00%	0,00%
	Corectie	Eur/MP		0,00	0,00	0,00
	Pret corectat	Eur/MP		1,00	1,00	0,95
4	Conditii ale pietei			similare	similare	similare
	Corectie %	%		0,00%	0,00%	-5,00%
	Corectie	Eur/MP		0,00	0,00	0,00
	Pret corectat	Eur/MP		1,00	1,00	0,95
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		1,00	1,00	0,95
6	Localizare - Amplasament/Vecinatati			Bune	Bune	Bune
	Corectie %	%		0,00%	0,00%	0,00%
	Corectie	Eur/MP		0,00	0,00	0,00
	Pret corectat	Eur/MP		1,00	1,00	0,95
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		1,00	1,00	0,95
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		1,00	1,00	0,95
9	Utilizarea			rezidential	rezidential	rezidential
	Corectie %	%		-5,00%	-5,00%	-5,00%
	Corectie	Eur/MP		-0,05	-0,05	-0,05
	Pret corectat	Eur/MP		0,95	0,95	0,90
10	Componente non imobiliare			nu sunt	nu sunt	nu sunt
	Corectie %	%		-5,00%	-5,00%	-5,00%
	Corectie	Eur/MP		-0,05	-0,05	-0,05
	Pret corectat	Eur/MP		0,90	0,90	0,86

CI BUFTEA Marius

CUI 30634247, Arad, str. Ghiba Birta, Nr. 36 MARIUS OVIDIU 250301



pag. 18/ 20

234

Imobil situat in _comuna Felnac, sat Calugareni, FN identificat cu CF _306785 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§ion_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 30634.247, Arad, str. Ghiba Birta, N



250/301

pag. 19/ 20

235

Imobil situat in _comuna Felnac, sat _ugareni, FN identificat cu CF _306785 av... ca proprietar _comuna Felnac

Obiectul evaluării

Conform documentației de parcelare

Localizare rapida

Bacau

Cautare mobil

Judet: ARAD

UAT: Felnac

Numar cadastral: 306486

Cautare mobil

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

Ortofoto 2005

Ortofoto 2009

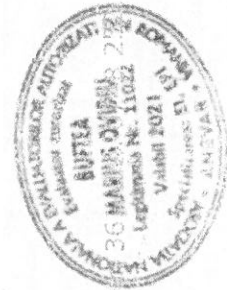
Ortofoto 2010

ZADAREBI

FELNAC

Termeni și condiții de utilizare

Sfârșit



CI BUFTEA Marius - CUI 30634247, Arad, str. Ghiba Birta, Nr. 301

STUDIU DE OPORTUNITATE

pentru concesionarea prin licitatie publica a terenului proprietate privata a
Comunei Felnac, inscris in CF nr. 306785 in suprafata de 1.686 mp

Date generale-premisele studiului de oportunitate

Potrivit art. 129, alin. 2, lit. c, alin. 6, lit. b din OUG 57/2019 privind Codul Administrativ, Consiliul local hotărâște cu privire la concesionarea bunurilor ce fac parte din domeniul privat al comunei.

Scopul elaborării studiului de oportunitate

Prezentare generala

Strategia de dezvoltare economico-socială locală, prin valorificarea resurselor existente, furnizează comunei Felnac stabilitate și extindere economică solidă. Dezvoltarea investițiilor locale presupune crearea unui climat care să atragă și investiții externe, ceea ce va avea un impact pozitiv asupra comunității, prin creșterea ofertei de noi locuri de muncă direct create, creșterea salariilor, a vânzărilor.

Primăria împreună cu Consiliul Local al comunei Felnac intenționează să concesioneze terenul situat în intravilanul comunei Felnac, localitatea Calugareni, în suprafața totală de 1.686 mp, identificat cu nr. cadastral 306785, înscris în Cartea Funciară nr. 306785 Felnac prin organizarea unei proceduri de licitație publică. Prin concesionarea terenului, Primăria comunei Felnac urmărește ca investiția care se va realiza de către adjudecatarul licitației publice să fie în deplină concordanță cu strategia de dezvoltare economico-socială.

Astfel, prin organizarea procedurii licitației publice se urmărește implementarea unui obiectiv industrial-comercial cu impact economic și social asupra comunității Felnac, care să cadreze în același timp cu specificul local. În continuare, scopul în care Primăria comunei Felnac organizează licitația publică pentru concesionarea terenului este ca pe lângă creșterea ofertei de locuri de muncă, activitatea prestată în cadrul unui astfel de obiectiv industrial-comercial, să promoveze comuna Felnac, în același timp să asigure o sustenabilitate și dezvoltare durabilă și să influențeze în mod benefic atragerea de alte investiții.

Elemente juridice, tehnice și economice privind bunul imobil

Elemente juridice

- Denumirea și categoria din care face parte:
Imobil (teren) situat în comuna Felnac, localitatea Calugareni, jud. Arad;
Imobilul care se propune pentru concesiune aparține domeniului privat al comunei Felnac.
- Persoana juridică care îl administrează:

Imobilul care se propune a fi concesionat se află în administrarea directă a Consiliului Local al comunei Felnac.

➤ Titlul juridic în baza căruia este deținut:

Imobilul aparține domeniului privat al comunei Felnac, în administrarea directă a Consiliului Local al comunei Felnac conform:

- CF nr. 306785 Felnac;
- Situația juridică actuală: în prezent, imobilul propus pentru a fi concesionat face parte din domeniul privat al comunei Felnac.
- Sarcini de care este grevat: imobilul este liber de sarcini.

Elemente tehnice

Imobil (teren) situat în comuna Felnac, localitatea Calugareni, județul Arad

Imobilul situat în intravilanul comunei Felnac, localitatea Calugareni este format din teren în suprafața totală de 1.686 mp, identificat cu nr. cadastral 306785, înscris în Cartea Funciară nr. 306785 Felnac.

- Adresa: localitatea Calugareni, comuna Felnac, acces la drumul înscris în CF 302376, județul Arad.
- Vecinătăți:
 - la N-teren intravilan CF 306784;
 - la E- teren intravilan CF 306784;
 - la V- CF 302405, CF 301349 – sediu SC Struct Agg Srl;
 - la S- teren intravilan CF 306784.

➤ Date și condiții urbanistice:

Imobilul este situat în intravilanul comunei Felnac, județul Arad.

Funcțiunea dominantă a zonei este rezidențial.

Pentru stabilirea unei zone funcționale comercial – industriale – conform prevederilor Certificatului de urbanism.

- Activitățile - Terenul poate fi valorificat pentru activități precum: obiectiv - industrial, activități de comerț și prestări servicii, spații depozitare, baraci de organizare șantier și materiale diverse, etc.

Pentru funcționare, adjudecatarul va obține toate avizele, acordurile și autorizațiile necesare, prevăzute de legislația în vigoare.

- Dotarea cu utilități: Terenul nu este racordat la nicio rețea de utilități, accesul fiind reprezentat de o deschidere de 48,74 metri la drumul înscris în CF 302376.

➤ **Elemente economice**

Motivele de ordin economic, financiar, social și de mediu care justifică concesionarea:

Motivele de ordin tehnic, economic, financiar, social și de mediu care justifică concesionarea terenului sunt:

- valorificarea resurselor existente în scopul realizării unei extinderi economice solide a comunei Felnac
- dezvoltarea investițiilor locale prin creșterea ofertei de noi locuri de muncă direct create;
- implementarea unui obiectiv industrial-comercial cu impact economic și social asupra comunității Felnac se va realiza în conformitate cu prevederile Certificatului de Urbanism care să se încadreze în același timp cu specificul local;
- activitatea prestată în cadrul unui astfel de obiectiv industrial-comercial să promoveze comuna Felnac.
- asigurarea unei sustenabilități și a unei dezvoltări durabile;
- atragerea de alte investiții.

- atragerea atât la bugetul local al comunei Felnac cât și la bugetul consiliului județean de venituri care prezintă avantaje mult mai mari față de implementarea unui proiect, spre exemplu, de construcții rezidențiale deoarece taxele și impozitele sunt în cazul construirii unui obiectiv industrial-comercial mult mai ridicate decât taxele și impozitele datorate pentru construcții rezidențiale și terenul aferent acestora;
- atragerea capitalului privat în acțiuni ce vizează satisfacerea unor nevoi ale comunității locale Felnac precum și ridicarea gradului de civilizație și confort al acestora.

Prețul de pornire și date referitoare la procedura de concesiune

Valoarea redevenței anuale de pornire la licitație stabilit cu privire la teren prin raportul de evaluare este de 345,82 RON. TVA-ul se plătește conform reglementărilor fiscale în vigoare la data efectuării operațiunii.

Modalitatea de organizare a licitației : Tipul de licitație va fi licitație publică conform OUG 57/2019 privind Codul Administrativ.

Durata estimată a concesiunii: 49 ani.

Date referitoare la procedura de concesionare

- licitația se va organiza și desfășura în termen maxim de 40 de zile de la data emiterii hotărârii Consiliului Local la comunei Felnac ;
- ofertanții se vor putea înscrie la licitație numai pentru tot Terenul;
- ofertanții nu sunt obligați să depună la organizator garanția de participare.
- la ședința de licitație publică vor participa numai ofertanții care au fost preselecți pe baza îndeplinirii prevederilor din caietul de sarcini și din documentația de elaborare și prezentare a ofertei;
- Taxele notariale și celelalte cheltuieli ocazionate cu concesionarea Terenului se vor suporta de Cumpărător, potrivit prevederilor legale în vigoare.

Termenele previzibile pentru realizarea procedurii de concesionare: maxim 40 de zile.

Primar,
Malita Ioan



**CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI FELNAC
PRIMARIA COMUNEI FELNAC**

Localitatea Felnac, nr. 330, judetul Arad

-DOCUMENTATIE DE LICITATIE-

**Pentru Concesionarea prin licitatie a terenului intravilan in suprafata de 1686 mp,
situat in localitatea Calugareni FN, Comuna Felnac, Judetul Arad, conform
extrasului CF nr. 306785 aflat in proprietatea privata a comunei Felnac**

CAPITOLUL I – DOCUMENTATIA DE ATRIBURIE

1. INFORMATII GENERALE PRIVIND CONCEDENTUL

In conformitate cu art. 303 alin. 5 si art. 129 alin 6 lit. b din OUG 57/2019 privind Codul Administrativ, calitatea de concedent, in numele Comunei Felnac, o are Consiliul Local al Comunei Felnac, cu sediul in localitatea Felnac, nr. 330, judetul Arad, telefon: 0257-411101, fax. 0257-411202, e-mail: primariafelnac@yahoo.com, si este reprezentata prin Primar Malita Ioan.

2. INSTRUCIUNI PRIVIND ORGANIZAREA SI DESFASURAREA PROCEDURII DE CONCESIONARE

Preambul:

Elaborarea materialului s-a facut prin raportare la OUG 57/2019 privind Codul Administrativ in conditiile in care terenul care face obiectul concesiunii este proprietatea privata a Comunei Felnac.

De asemenea, prevederile **art. 129, alin. (2)** Consiliul local exercită următoarele categorii de atribuții: *c) atribuții privind administrarea domeniului public și privat al comunei, orașului sau municipiului; art. 129 alin 6 lit. b* „hotărăște vânzarea, darea în administrare, **concesionarea**, darea în folosință gratuită sau închirierea bunurilor proprietate privată a comunei, orașului sau municipiului, după caz, în condițiile ^{legii;}

art. 312 alin. 1 „Concedentul are obligația de a atribui contractul de concesiune de bunuri proprietate publică prin aplicarea procedurii licitației” din OUG 57/2019 privind Codul Administrativ.

art. 362 alin. 3 Modalitățile de exercitare a dreptului de proprietate privata „ Dispozițiile privind darea în administrare, **concesionarea**, închirierea și darea în folosință gratuită a bunurilor aparținând domeniului public al statului sau al unităților administrativ-teritoriale **se aplică în mod corespunzător.**” din OUG 57/2019 privind Codul Administrativ.

Ceea ce se urmareste prin derularea procedurii de licitatie este respectarea urmatoarelor principii art. 311 din OUG 57/2019 privind Codul Administrativ:

Principiile care stau la baza atribuirii contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică/privata sunt:

a) transparența - punerea la dispoziție tuturor celor interesați a informațiilor referitoare la aplicarea procedurii pentru atribuirea contractului de concesiune de bunuri proprietate publică;

b) tratamentul egal - aplicarea, într-o manieră nediscriminatorie, de către autoritatea publică, a criteriilor de atribuire a contractului de concesiune de bunuri proprietate publică;

c) proporționalitatea - orice măsură stabilită de autoritatea publică trebuie să fie necesară și corespunzătoare naturii contractului;

d) nediscriminarea - aplicarea de către autoritatea publică a acelorași reguli, indiferent de naționalitatea participanților la procedura de atribuire a contractului de concesiune de bunuri proprietate publică, potrivit condițiilor prevăzute în acordurile și convențiile la care România este parte;

e) libera concurență - asigurarea de către autoritatea publică a condițiilor pentru ca orice participant la procedura de atribuire să aibă dreptul de a deveni concesionar în condițiile legii, ale convențiilor și acordurilor internaționale la care România este parte.

Cu precădere, elementele avute în vedere sunt: nediscriminarea, tratamentul egal, libera concurența, transparența, proporționalitatea.

Prezentei proceduri și implicit documentației aferente îi sunt aplicabile și orice alte norme/prevederi legale a căror incidență a intervenit pe parcursul derulării acesteia (sau pe parcursul derulării contractului de concesiune ce urmează a fi încheiat cu ofertantul desemnat castigator) și/sau care nu au putut fi prevăzute la data inițierii acesteia. Respectarea normelor/prevederilor antementionate cade în sarcina ofertanților/concesionarului de la data la care acestea devin incidente.

În conformitate cu art. 312 din OUG 57/2019, procedura de atribuire a contractului de concesiune de bunuri proprietate publică/privată este **licitația**.

Desfășurarea procedurilor de concesiune conform art. 314 și următoarele din OUG 57/2019 privind Codul Administrativ:

Procedura licitației publice

1. Anunțul de licitație se trimite spre publicare cu cel puțin 20 de zile calendaristice înainte de data-limită pentru depunerea ofertelor.
2. Persoana interesată are dreptul de a solicita și de a obține documentația de atribuire.
3. În cazul prevăzut la art. 312 alin. (8) lit. b) concedentul are obligația de a pune documentația de atribuire la dispoziția persoanei interesate cât mai repede posibil, într-o perioadă care nu trebuie să depășească 5 zile lucrătoare de la primirea unei solicitări din partea acesteia.
4. Persoana interesată are obligația de a depune diligențele necesare, astfel încât respectarea de către concedent a perioadei prevăzute la alin. (7) să nu conducă la situația în care documentația de atribuire să fie pusă la dispoziția sa cu mai puțin de 5 zile lucrătoare înainte de data-limită pentru depunerea ofertelor.
5. Persoana interesată are dreptul de a solicita clarificări privind documentația de atribuire.
6. Concedentul are obligația de a răspunde, în mod clar, complet și fără ambiguități, la orice clarificare solicitată, într-o perioadă care nu trebuie să depășească 5 zile lucrătoare de la primirea unei astfel de solicitări.
7. Concedentul are obligația de a transmite răspunsurile însoțite de întrebările aferente către toate persoanele interesate care au obținut, în condițiile prezentei secțiuni, documentația de atribuire, luând măsuri pentru a nu dezvălui identitatea celui care a solicitat clarificările respective.
8. Fără a aduce atingere prevederilor alin. (10), concedentul are obligația de a transmite răspunsul la orice clarificare cu cel puțin 5 zile lucrătoare înainte de data-limită pentru depunerea ofertelor.
9. În cazul în care solicitarea de clarificare nu a fost transmisă în timp util, punând astfel concedentul în imposibilitatea de a respecta termenul prevăzut la alin. (12), acesta din urmă are obligația de a răspunde la solicitarea de clarificare în măsura în care perioada necesară pentru

elaborarea și transmiterea răspunsului face posibilă primirea acestuia de către persoanele interesate înainte de data-limită de depunere a ofertelor.

10. Procedura de licitație se poate desfășura numai dacă în urma publicării anunțului de licitație au fost depuse cel puțin două oferte valabile.

11. În cazul în care în urma publicării anunțului de licitație nu au fost depuse cel puțin două oferte valabile, concedentul este obligat să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitație, cu respectarea procedurii prevăzute la alin. (1)-(13).

12. În cazul organizării unei noi licitații potrivit alin. (15), procedura este valabilă în situația în care a fost depusă cel puțin o ofertă valabilă.

Reguli privind oferta

(1) Ofertantul are obligația de a elabora oferta în conformitate cu prevederile documentației de atribuire.

(2) Ofertele se redactează în limba română.

(3) Ofertele se depun la sediul concedentului sau la locul precizat în anunțul de licitație, în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care se înregistrează de concedent, în ordinea primirii lor, în registrul Oferte, precizându-se data și ora.

(4) Pe plicul exterior se va indica obiectul concesiunii pentru care este depusă oferta. Atasat plicului exterior se vor depune **scrisoarea de inaintare si dovada privind achiziționarea documentației de concesiune.**

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

(6) Oferta va fi depusă într-un număr de exemplare stabilit de către concedent și prevăzut în anunțul de licitație. Fiecare exemplar al ofertei trebuie să fie semnat de către ofertant.

(7) Fiecare participant poate depune doar o singură ofertă.

(8) Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conținutului, pe toată perioada de valabilitate stabilită de concedent.

(9) Persoana interesată are obligația de a depune oferta la adresa și până la data-limită pentru depunere, stabilite în anunțul procedurii.

(10) Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forța majoră, cad în sarcina persoanei interesate.

(11) Oferta depusă la o altă adresă a concedentului decât cea stabilită sau după expirarea datei-limită pentru depunere se returnează nedeschisă.

(12) Conținutul ofertelor trebuie să rămână confidențial până la data stabilită pentru deschiderea acestora, concedentul urmând a lua cunoștință de conținutul respectivelor oferte numai după această dată.

Garantii

1. În vederea participării la licitație, ofertantii nu sunt obligați să depună la organizator garanția de participare.

3. CAIETUL DE SARCINI

Costul caietului de sarcini este de 100 lei si se achita la caseria Primariei Comunei Felnac.

4. INSTRUCIUNI PRIVIND MODUL DE ELABORARE SI PREZENTARE A OFERTELOR

Prezentarea ofertelor - conditii de eligibilitate

1. Ofertele vor fi redactate in limba romană.
2. Persoanele juridice si fizice care au litigii cu autoritatea publică, ce are calitatea de concedent, sau care au debite neonorate către Primaria Comunei Felnac, nu au dreptul de a participa la sedintele de licitatie publică.
3. Ofertantii vor depune ofertele intr-un exemplar in original si unul in copie. Documentele de calificare, propunerea tehnica si propunerea financiara (redeventa) se vor introduce in plicuri distincte, sigilate si marcate corespunzator, astfel: Plicul 1: DOCUMENTE DE CALIFICARE – ORIGINAL Plicul 2: PROPUNERE TEHNICA – ORIGINAL Plicul 3: PROPUNERE FINANCIARA – ORIGINAL. Plicurile 1, 2 si 3 se vor introduce intr-un plic A, marcat cu inscriptia: A – ORIGINAL. Plicul 1: DOCUMENTE DE CALIFICARE – COPIE Plicul 2: PROPUNERE TEHNICA – COPIE Plicul 3: PROPUNERE FINANCIARA – COPIE. Plicurile 1, 2 si 3 se vor introduce intr-un plic B marcat cu inscriptia: B – COPIE. Plicurile A si B se vor introduce intr-un **pachet**, pe care se va indica obiectul concesiunii pentru care se depune oferta.
4. Atasat plicului exterior se vor depune **scrisoarea de inaintare si dovada privind achizitionarea documentatiei de concesiune.**

PLICURILE INTERIOARE TREBUIE SĂ CONTINĂ:

A. Documentele de calificare

1. Ofertantii vor depune o **fisa cu informatii generale** care va contine minim urmatoarele: **denumire/nume prenume, sediu social/domiciliu, nr. telefon/fax, adresa de email, cifra de afaceri a ultimilor 3 ani – pt PJ** (in cazul in care nu e societate nou infiintata).
2. Ofertantii vor depune in dovedirea cifrei de afaceri din ultimii 3 ani, **copii dupa situatiile financiare anuale pe ultimii 3 ani (2018, 2019, 2020), inregistrate la administratiile financiare** si/sau alte documente emise de autoritatile legale competente, in copie lizibila cu mentiunea conform cu originalul – pt PJ (in cazul in care nu e societate nou infiintata).
3. Ofertantul va depune o **declaratie de participare**, semnata, fara îngrosari, stersaturi sau modificari **prin care acesta declara faptul ca toate informatiile si documentele depuse la procedura reflecta starea reala de fapt a acestuia.**
4. Pj - **certificat constatator** emis de Oficiul Registrului Comertului. Certificatul se va depune in original, copie legalizata sau copie lizibila cu mentiunea conform cu originalul.
5. PJ - 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;**

6. 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**;

7. PJ - Declaratie administrator – societatea nu e in insolventa, faliment sau lichidare.

8. 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.

B. Propunerea tehnica

1. Acest plic va contine oferta propriu-zisa semnata de ofertant.

2. Oferta va cuprinde:

- durata si detaliera modalitatii de exploatare a terenului;

3. Fiecare participant are dreptul să depună o singură ofertă.

4. Plicurile interioare care nu sunt sigilate, constatara facandu-se dupa deschiderea plicurilor exterioare, nu vor fi luate in considerare, ofertele respective fiind descalificate.

C. Propunerea financiara

- redeventa – in lei/an

Precizari in legatura cu oferta

Oferta reprezinta angajamentul ferm al ofertantului si se depune cu **scrisoare de inaintare**. Ea este supusa clauzelor juridice si financiare inscrise in documentele ce o alcatuiesc.

Organizatorul are dreptul sa descalifice orice ofertant care nu indeplineste prin oferta prezentata, una sau mai multe cerinte din documentele elaborate si din instructiunile pentru ofertanti.

Durata de valabilitate a ofertei este de 90 zile, calculata de la data depunerii ofertei.

Orice oferta valabila pentru o perioada mai mica decat cea indicata va fi respinsa de Comisia de evaluare ca fiind **necorespunzatoare**.

PRECIZARI IN LEGATURA CU PROPUNEREA TEHNICA:

Ofertantul va elabora oferta cu respectarea cerintelor/specificatiilor prevazute în prezenta documentatie de atribuire a concesiunii, respectiv cu indicarea modalitatii de utilizare-exploatare a terenului si asumarea responsabilitatii privind respectarea conditiilor impuse de legislatia incidenta.

Propunerea tehnica trebuie sa se raporteze la urmatoarele aspecte:

1. descrierea obiectivului investitional care se doreste a se realiza, respectiv cresterea numarului de utilizatori, reducerea costurilor de exploatare si intretinere, asigurarea unui serviciu de calitate si in conditii de siguranta a utilizatorilor, siguranta in exploatare, monitorizarea activitatii.

2. detaliera tuturor resurselor financiare, materiale, tehnice si umane prezente si preconizate a fi angajate in vederea realizarii obiectivului investitional:

- detaliera/descrierea resurselor financiare alocate pentru realizarea obiectivului, inclusiv

cuantumul taxei pe valoare adaugata care va fi evidentiata in mod distinct (in cazul in care se impune acest aspect);

- detalierea echipamente si instalatii utilaje care se preconizeaza a fi achizitionate pe parcursul/in vederea realizarii obiectivului investitional cu precizarea valorilor lor si a costurilor ocazionate de achizitionarea lor, daca este cazul;
 - detalierea resurselor umane existente si preconizate a fi angajate in vederea realizarii si functionarii obiectivului investitional si costurile incidente daca este cazul;
 - numarul de locuri de munca propuse a fi create in urma realizarii investitiei, daca este cazul.
3. detalierea modului de realizare a obiectivului investitional.

In evaluarea propunerii tehnice, comisia de evaluare va urmari:

1. corespondenta acesteia cu cerintele prezentei documentatii;
2. coerenta si caracterul unitar al informatiilor prezentate;
3. estimarea realista a obiectivelor propuse in planul investitional raportat la resursele materiale, financiare si umane de care dispune ofertantul, sau preconizeaza ca va dispune, sustinerea pe care o detine sau preconizeaza ca o va detine, forta de munca, experienta similara si situatia de fapt, demonstrate prin documentele de calificare solicitate sau prin orice alte inscrisuri doveditoare depuse in acest sens (contracte, acorduri, angajamente);
4. corelatia dintre obiectivele propuse si rezultatele preconizate.

Prevederile prezentei documentatii se considera insusite de ofertanti de la data depunerii ofertei. Prezenta documentatie de atribuire este anexa si face parte integranta din contractul de concesiune ce se va incheia cu ofertantul declarat castigator.

5. CRITERIUL DE ATRIBUIRE

In conformitate cu art. 318 alin. 1 si lit. a din OUG 57/2019 criteriul de atribuire este **cel mai mare nivel al redeventei**. Contractul se va atribui ofertantului care ofera cel mai mare nivel al redeventei.

6. INSTRUCIUNI PRIVIND MODUL DE UTILIZARE AL CĂILOR DE ATAC

Solutionarea litigiilor apărute in legatura cu atribuirea, incheierea, executarea modificarea si incetarea contractului de concesiune, precum si a celor privind acordarea de despăgubiri se realizează potrivit prevederilor Legii contenciosului administrativ nr. 554/2004, cu modificările si completările ulterioare.

Actiunea in justitie se introduce la sectia de contencios administrativ a tribunalului in a cărui jurisdictie se află sediul concedentului.

7. INFORMATII REFERITOARE LA CLAUZELE CONTRACTUALE OBLIGATORII

1. Concesionarul este obligat să asigure exploatarea eficientă în regim de continuitate și de permanență a bunului proprietate privată ce face obiectul concesiunii, potrivit obiectivelor stabilite de către concedent.
2. Concesionarul este obligat să exploateze în mod direct bunul care face obiectul concesiunii.
3. Subconcesionarea este interzisă, cu excepția situațiilor expres prevăzute de lege.
4. Concesionarul este obligat să plătească redevența.
5. Drepturile și îndatoririle părților se stabilesc prin contract.

CAPITOLUL II – CAIETUL DE SARCINI

A. Informații generale privind obiectul concesiunii

Strategia de dezvoltare economico-socială locală, prin consolidarea resurselor existente, furnizează comunei stabilitate și extindere economică solidă. Dezvoltarea investițiilor locale presupune crearea unui climat care să atragă și investiții externe, ceea ce va avea un impact pozitiv asupra comunității, prin creșterea ofertei de noi locuri de muncă direct create, creșterea salariilor și a vânzărilor.

Terenul intravilan care face obiectul concesiunii este proprietatea privată a Comunei Felnac. Bunul care urmează a fi concesionat este identificat prin C.F. nr. 306785, nr. cad.: 306785.

Valoarea de bază a bunului este determinată de importanța localității, poziția acestuia în localitate și față de căile de transport. Bunul beneficiază de facilitățile identificate în raportul de evaluare, anexat prezentului. Potrivit evaluării efectuate în conformitate cu standardele adoptate de ANEVAR, valoarea estimată minimă de piață V_p calculată pentru cei 1.686 mp, se ridică la 7.409 RON.

B. Descrierea și identificarea bunului care urmează să fie concesionat

Terenul intravilan este proprietatea privată a Comunei Felnac. Detaliile tehnice privind identificarea bunului sunt prezentate în Raportul de Evaluare întocmit de evaluatorul autorizat Anevar Bufta Marius Ovidiu, anexa la documentația de atribuire.

C. Destinația bunului/obiectivului ce face obiectul concesiunii

Prin concesionarea terenului, concedentul urmărește să obțină venituri suplimentare la bugetul său și să evite degradarea acestuia care prin neutilizare ar transforma locația respectivă într-o platformă de depozitare a resturilor menajere cât și utilizarea parțială sau totală a terenului în mod abuziv de către cetățenii comunei.

Pe toată durata desfășurării contractului de concesiune, este interzisă modificarea destinației/obiectivului concesiunii, fără acordul scris al concedentului.

D. Condiții de valabilitate a ofertelor

Oferta va fi transmisă (depusă) până la data de _____, orele _____, riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forța majoră, cad în sarcina persoanei interesate. Oferta se va trimite într-un plic sigilat, exterior. Plicul exterior va conține trei plicuri interioare: unul aferent documentelor de calificare, unul aferent propunerii tehnice și unul aferent propunerii financiare. În fiecare dintre plicurile interioare se vor găsi 2 exemplare de documente (original/copie). Pe plicul exterior se va indica doar numele și sediul concedentului, obiectul

concesiunii si tipul procedurii de concesiune, respectiv licitatie. Pe plicurile interioare se vor indica datele de identificare ale ofertantului si mentiunea: documentatie de calificare, propunere tehnica sau propunere financiara. Atasat plicului exterior se vor depune scrisoarea de inaintare si dovada privind achizitionarea documentatiei de concesiune. Oferta este valabila pe toata perioada desfășurării licitației și este confidențială până la deschidere de către comisia de evaluare. Criteriul de atribuire a contractului de concesiune este cel mai mare nivel a redevenței, iar în cazuri deosebite și alte criterii stabilite de concedent.

E. Conditii generale ale concesiunii

E.1. Regimul bunurilor utilizate de concesionar in derularea concesiunii

Categoriile de bunuri ce vor fi utilizate de concesionar în derularea concesiunii, sunt:

- a) Bunul/obiectivul care face obiectul concesiunii (bun de retur) – în acest sens este bun de retur terenul intravilan. Bunul de retur revine de plin drept, gratuit și liber de orice sarcini concedentului la încetarea contractului de concesiune.
- b) Bunuri proprii care au aparținut concesionarului și au fost utilizate de către acesta pe durata concesiunii. La încetarea contractului de concesiune, acestea raman în proprietatea concesionarului. De asemenea se asimileaza bunurilor proprii ale concesionarului și bunurile care rezulta pe perioada concesiunii din exploatarea obiectului prezentei proceduri de concesiune.

E.2. Obligativitatea asigurarii exploatarei bunului/obiectivului in regim de continuitate si permanenta

Concesionarul este obligat sa asigure exploatarea eficienta in regim de continuitate si de permanenta a terenului, potrivit obiectivelor stabilite de catre concedent.

E.3. Interdictia subconcesionarii bunului si/sau cesiunii contractului

Pe durata concesiunii se interzice subconcesionarea exploatarei obiectivului sau cesiunea contractului unor terti. Bunul/obiectivul concesionat se va exploata numai cu mijloace proprii. În situația în care concesionarul încalca această obligație, contractul de subconcesionare, cesiune nu este opozabil față de concedent, astfel ca, concesionarul ramane ținut față de concedent la repararea oricarui prejudiciu ce i s-ar crea acestuia ca urmare a derulării contractului.

Interdictia subconcesionarii, arendarii si cesiunii in tot sau in parte a obiectului concesiunii se va regasi intre clauzele contractului de concesiune.

E.4. Interdictia grevării bunului concesionat

În derularea contractului de concesiune concesionarul nu va putea să instituie asupra bunului/obiectivului ce face obiectul concesiunii alte sarcini sau servituți cu excepția dreptului de concesiune.

E.5. Durata concesiunii

Durata pentru care se concesiuneaza obiectivul este de **49 de ani**.

In cazul in care concesionarul face dovada ca la implinirea termenului de concesiune realizeaza inca exploatarea obiectivului, contractul poate fi prelungit, prin incheierea unui act aditional la contract.

In cazul in care concedentul constata ca bunul/obiectivul nu a fost utilizat cu respectarea conditiilor legale si impuse prin contractul de concesiune, contractul va inceta de drept.

E.6. Redevanta minima, modul de calcul al acesteia si investitiile minime

Contractul de concesiune privind exploatarea bunului/obiectivului, va fi adjudecat in schimbul platii unei redevente. Quantumul redeventei care urmeaza a fi achitata va fi cel la care s-a facut adjudecarea contractului in urma derularii etapei de licitatie publica. Pretul de pornire minim pentru bunul/obiectivul supus concesiunii este de **345,82 lei/an** (conform raportului de evaluare intocmit de Expert Evaluator Buftea Marius Ovidiu). Redevanta se va actualiza anual cu indicele de inflatie prognozat, aprobat prin HCL Felnac, urmand a se regulariza la prima scadenta a anului urmator.

Obligatia de plata a redeventei incepe de la data semnarii contractului de concesiune, in termenul si conditiile stipulate in contract.

Incepand cu a doua plata, plata redeventei se va efectua **anual, in data de 01.07.** pentru anul in curs;

Plata redeventei se achita la caseria Primariei Comunei Felnac.

Neachitarea la termen a redeventei conduce la aplicarea de majorari de intarziere, in conformitate cu prevederile din Codul de procedura fiscala.

Se considera intarziere la plata redeventei depasirea termenului scadent instituit prin contractul de concesiune. Cand se vor efectua plati, acestea se vor considera facute prioritar in contul majorarilor de intarziere (pana la plata integrala a acestora) si numai dupa aceea in contul redeventei datorate.

F. Condițiile de exploatare a concesiunii și obiectivele de ordin economic, financiar, social și de mediu urmărite de către concedent privind exploatarea eficace a bunurilor ce fac obiectul concesiunii.

F.1.Obiective economico-financiare.

Principalele avantaje ale concesiunii sunt:

- acoperirea în întregime de catre concesionar a costurilor legate de exploatarea bunului/obiectivului, atat taxele care devin incidente cat si cheltuielile de administrare/folosinta/exploatare propriu-zisa a bunului/obiectivului concesionat;
- concesionarul va achita autorității concedente, în contravaloarea bunului/obiectivului concesionat, o redevență anuală stabilită in urma desfasurarii licitatiei publice pentru concesiunea acestuia si aprobata prin hotărâre a Consiliului Local Felnac, quantumul acestei redevente va constitui venit la bugetul local;
- valorificarea optima a bunurilor detinute de catre Comuna Felnac, prin concesiunea bunului/obiectivului avand in vedere faptul ca, concesiunea va genera in timp un profit mai

mare, raportat la durata de concesiune decat daca s-ar fi luat in calcul varianta vanzarii, situatie in care s-ar fi obtinut un profit imediat la nivelul comunitatii.

F.2. Obiective de ordin social si de mediu

Concesionarul va contribui la:

- a) ambientarea arhitecturală a zonei;
- b) crearea unor locuri noi de munca;
- c) atragerea capitalului privat in actiuni ce vizeaza satisfacerea unor nevoi ale comunitatilor locale precum si ridicarea gradului de civilizatie si confort al acestora.

G. Cerinte organizatorice

G.1. Ansamblul cerintelor pe baza carora se elaboreaza oferta.

Obiectul prezentei proceduri il constituie exploatarea eficienta a bunului/obiectivului – teren, situat în intravilanul localitatii Felnac si care apartine domeniului privat al Comunei Felnac. De asemenea se urmareste punerea in valoare a potentialului material si uman pentru folosirea eficienta a resurselor naturale existente, exploatarea corespunzatoare in vederea administrarii eficiente a domeniului privat al Comunei Felnac.

G.2. Cerinte organizatorice minimale si obligatii privind protectia mediului

Concesionarul care va fi desemnat castigator, va asigura:

- Respectarea legislatiei, normelor, prescriptiilor si reglementarilor privind igiena si protectia muncii, protectia mediului, prevenirea si combaterea incendiilor;
- Exploatarea rationala, imbunatatirea conditiilor de mediu, ingrijirea bunului/obiectivului astfel incat sa fie posibila folosirea eficienta a resurselor naturale existente, cu personal autorizat in functie de complexitatea procedurii si specificul locului de munca;
- Personal de specialitate in activitati de exploatare a bunului/obiectivului;
- Inregistrarea datelor de exploatare si evidenta lor;
- Analiza lunara a modului in care se respecta parametrii, realizarea normelor de consum, stabilirea operativa a masurilor ce se impun pentru eliminarea abaterilor, incadrarea in norme si evitarea oricarei forme de risipa;
- Responsabilitățile de mediu revin în exclusivitate concesionarului, incepand de la preluarea bunului/obiectivului, pana la incetarea contractului de concesiune, utilizarea de echipamente nepoluante pentru mediul ambiant si lipsite de riscuri pentru personalul de exploatare si intretinere, precum si pentru asezarile umane, precum si alte obligatii privind protectia mediului, conform legislatiei in vigoare.

G.3. Cerinte tehnice si de calitate

Ofertantul va avea in vedere intreg ansamblul bunului/obiectivului ce urmeaza a fi concesiunat, cu toate unitatile sale amenajistice, intretinere si infiintare in vederea exploatarii resurselor naturale existente.

Pentru protectia mediului si protectia muncii nu sunt necesare conditii speciale, ci numai conditii impuse de activitatea ce urmeaza sa se desfasoare in obiectivul de investitii ce se va realiza prin grija concesionarului.

Pe toată durata concesiunii, în conformitate cu competențele și atribuțiile ce-i revin potrivit legii, Consiliul Local, va monitoriza:

- respectarea și îndeplinirea obligațiilor contractuale;
- modul de administrare, exploatare, conservare și menținere în funcțiune a infrastructurii aferente obiectivului concesionat;
- investițiile pe care ofertantul declarat câștigător al licitației intenționează să le realizeze asupra bunurilor concesionate, se vor putea face în condițiile legii, dar numai cu acceptul scris al concedentului și în anumite condiții stabilite de comun acord;

Contractul de concesiune va fi înregistrat de către concesionar în registrele de publicitate imobiliară pe cheltuielile acestuia.

Concesionarului îi va încumba obligația de a plăti anual impozitul pe bunul/obiectivul concesionat, în conformitate cu hotărârile Consiliului Local al Comunei Felnac. Neachitarea la termen a impozitului, va îndreptăți concedentul să solicite rezilierea contractului de concesiune, fără plata de despăgubiri în sarcina concedentului.

I. Protejarea secretului de stat

Concesionarul are obligația respectării condițiilor impuse de natura serviciului public și protejarea secretului de stat.

J. Condiții de siguranță în exploatare

Concesionarul va efectua toate lucrările necesare pentru asigurarea rezistenței, stabilității și siguranței în exploatarea bunului/obiectivului.

K. Condiții privind folosirea și conservarea patrimoniului

În vederea exploatării eficiente a bunului/obiectivului ce face obiectul concesiunii, concesionarul va administra domeniul privat al Comunei Felnac cu diligența unui bun proprietar și cu respectarea legislației în domeniul protecției mediului.

L. Clauze referitoare la încetarea contractului de concesiune

Încetarea concesiunii poate avea loc în următoarele situații:

- a) la expirarea duratei stabilite prin contractul de concesiune dacă părțile nu convin în scris prelungirea acesteia, în condițiile legii;
- b) în cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilaterală de către concedent cu plata unei despăgubiri juste și prealabile în sarcina acestuia, în caz de dezacord fiind competentă instanța de judecată;
- c) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concesionar, prin reziliere de către concedent, cu plata unei despăgubiri în sarcina concesionarului;
- d) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concedent, prin reziliere de către concesionar;
- e) neplata redevenței anuale și a impozitului pe teren la termenele scadente (asa cum se va stabili în contractul de concesiune) conduce la retragerea concesiunii, cu toate consecințele ce decurg din aceasta, în conformitate cu prevederile prezentului act.

La încetarea contractului de concesiune, concesionarul este obligat să restituie, în deplină proprietate, liber de orice sarcină, bunul concesionat.

CONTRACTUL DE CONCESIUNE ȘI EFECTELE ACESTUIA

1. Încheierea contractului de concesiune:

- Contractul de concesiune va fi încheiat în forma scrisă;
- Contractului de concesiune poate fi încheiat numai după împlinirea unui termen de 30 de zile calendaristice de la data comunicării către ofertanți a rezultatului aplicării procedurii de concesiune;
- Ofertantul adjudecatar se consideră informat la data recepționării comunicării cu confirmare de primire, care conține acceptarea ofertei sale;
- În cazul în care ofertantul declarat câștigător refuză încheierea contractului, licitația publică va fi anulată, iar concedentul va relua procedura de licitație publică de la etapa publicării anunțului, în condițiile legii, studiul de oportunitate și documentația de atribuire păstrându-și valabilitatea.

2. Drepturile și obligațiile concesionarului și ale concedentului vor fi cele prevăzute în conținutul contractului de concesiune și în conformitate cu legislația în vigoare.

ALTE CONDIȚII

Clauze contractuale obligatorii – model contract de concesiune:

1. Drepturile și îndatoririle părților se stabilesc prin contractul de concesiune;
2. Concesionarul, pentru îndeplinirea obligațiilor prevăzute în contractul de concesiune, trebuie să dețină toate acordurile, avizele, autorizațiile și licențele, după caz, prevăzute de legislația în vigoare și să achite contravaloarea tarifelor aferente acestora;
3. Concesionarul va asigura activitatea de exploatare/realizare a obiectivului investițional cu respectarea legislației;
4. Concesionarul are obligația să plătească impozitele și taxele datorate bugetului de stat și local prevăzute de legislația română, beneficiind la cerere, dacă este cazul, de toate facilitățile respectiv de scutirile, exceptările sau reducerile temporare prevăzute de legislația în vigoare;
5. Concesionarul are obligația de a pune la dispoziția concedentului toate informațiile, datele și documentele solicitate de acesta în legătură cu derularea contractului de concesiune.

Pentru solutionarea litigiilor competența revine Tribunalului Arad.

DISPOZITII FINALE

Condițiile prevăzute în caietul de sarcini sunt condiții minimale pentru desfășurarea licitației pentru concesionarea bunului/obiectivului – teren, situat în intravilanul localității Felnac și care aparține domeniului privat al Comunei Felnac.

Ofertanții pot oferi și alte condiții preconizate a fi favorabile unei bune desfășurări a activității de exploatare a bunului/obiectivului care face obiectul concesiunii.

PRIMAR,
MALITA IOAN



SECRETAR GENERAL,
Ristin Diana-Dorina