

ROMANIA
JUDETUL ARAD
COMUNA FELNAC
CONSILIUL LOCAL

HOTARAREA NR. 58
din 24.06.2021

privind aprobarea raportului de evaluare si a vanzarii prin licitatie publica a terenului intravilan situat in loc. Calugareni, comuna Felnac, inregistrat in CF nr. 306828

Consiliul Local al Comunei Felnac Judetul Arad intrunit in sedinta sa ordinara, in data de 24.06.2021.

Avand in vedere:

- Cererea societatii S.C Bren Utilaje Constructii SRL nr. 467/29.01.2021 prin care solicita achizitia prin cumparare a terenului in suprafata de 3.000 mp, inregistrat in CF 306828;
- Hcl Felnac nr. 39/23.04.2021 prin care se aproba dezmembrarea CF 306784- Felnac;
- CF nr. 306828 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 consilieri din totalul de 13 consilieri in functie din care sunt prezenti la sedinta !!! 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 aproba caietul de sarcini pentru licitatie publica pentru vanzarea terenului intravilan situat in loc. Calugareni, comuna Felnac, inregistrat in CF nr. 306828, conform Anexei nr. 1 la prezenta hotarare.

Art. 3. Se aproba regulamentul de organizare pentru licitatie publica pentru vanzarea terenului intravilan situat in loc. Calugareni, inregistrat in CF nr. 306828, conform Anexei nr. 2 la prezenta hotarare.

Art. 4. Se aproba fisa de date pentru licitatie publica pentru vanzarea terenului intravilan situat loc. Calugareni, comuna Felnac, inregistrat in CF nr. 306828, conform Anexei nr. 3 la prezenta hotarare.

Art. 5. Se aproba modelul de cerere de inregistrare pentru licitatie publica pentru vanzarea terenului intravilan situat in loc. Calugareni, comuna Felnac, inregistrat in CF nr. 306828, conform Anexei nr. 4 la prezenta hotarare.

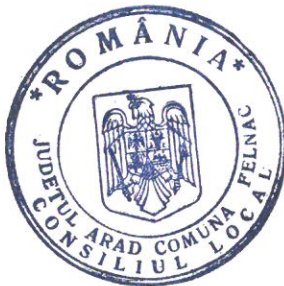
Art.6. Se aproba formularul de oferta pentru licitatie publica pentru vanzarea terenului intravilan situat in loc. Calugareni, comuna Felnac, inscris in CF nr. 306828, conform Anexei nr. 5 la prezenta hotarare.

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

Președinte de ședința,
Trifan Mihai-Radu



Contrasemnează,
Secretar general
Vaida Roxana-Daniela

CAIET DE SARCINI
pentru vanzarea terenului intravilan situat in loc. Calugareni, comuna Felnac
inscris in CF nr. 306828

1. Obiectul licitatiei

Vanzarea prin licitatie publica a imobilului situat in loc. Calugareni, com. Felnac, jud. Arad inscris in CF nr. 306828, nr. Cadastral 306828.

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 54.200 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 evidenciat in CF nr. 306828 Felnac nr. Cadastral 306828.

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 54.200 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. Cuantumul si natura garantiilor

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 Marius, respectiv 2.710,00 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. 306828.**

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 da 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.

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 minim de pornire al licitației este de 54.200 lei, pret stabilit în baza raportului de evaluare întocmit în data de 16.06.2021 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 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 licitatie orice persoana fizica sau juridica, romana sau straina, care indeplineste cumulativ urmatoarele conditii:
 - a) a platit toate taxele privind participarea la licitatie, inclusiv garantia de participare;
 - b) a depus oferta sau cererea de participare la licitatie, impreuna cu toate documentele solicitate in documentatia de atribuire, in termenele prevazute in documentatia de atribuire;
 - c) are indeplinite la zi toate obligatiile exigibile de plata a impozitelor, a taxelor si a contributiilor catre bugetul consolidat al statului si catre bugetul local;
 - d) nu este in stare de insolventa, faliment sau lichidare.
- (2) Nu are dreptul sa participe la licitatie persoana care a fost desemnata castigatoare la o licitatie publica anterioara privind bunurile statului sau ale unitatilor administrativ-teritoriale in ultimii 3 ani, dar nu a incheiat contractul ori nu a platit pretul, din culpa proprie. Restrictia opereaza pentru o durata de 3 ani, calculata de la desemnarea persoanei respective drept castigatoare la licitatie.

Documente de capabilitate

a) Pentru persoanele juridice:

- 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 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 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 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 Seviciul 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 comisiei 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;
-

- circumstanțe excepționale care afectează procedura sau datorită cărora este imposibilă încheierea contractului. În această situație singura obligație a organizatorului licitației este aceea de a restitui garanția de participare.

- ofertantul declarat câștigător își revocă oferta;

- ofertantul declarat câștigător refuză încheierea contractului de vânzare-cumpărare;

- contestația unui ofertant este admisă;

Anularea va avea loc ca urmare a hotărârii membrilor comisiei de evaluare a ofertelor sau a comisiei de soluționare a contestațiilor, aprobată de către Primar și care se va comunica în scris tuturor participanților, arătând motivele care au stat la baza acestei anulări.

Primarul Comunei Felnac
Malita Ioan

Contabilitate,
Dragomir Iasmina



Secretar general
Vaida Roxana-Daniela

Vaida

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. 306828, nr. Cadastral 306828

1. Obiectul licitatiei

Vanzarea prin licitatie publica a imobilului situat in loc. Calugareni, com. Felnac, jud. Arad inscris in CF nr. 306828, nr. Cadastral 306828.

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 54.200 lei, pret stabilit in baza raportului de evaluare intocmit de expert evaluator autorizat Bufta 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 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 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 Seviciul 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 de 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 vândut/cumpărat.

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 vândut/cumpărat – 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 54.200 lei, pret stabilit in baza raportului de evaluare intocmit de expert evaluator autorizat Bufta 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
Vaida Roxana-Daniela

FISA DE DATE

PRIVIND

VANZAREA PRIN LICITATIE PUBLICA

**a imobilului teren intravilan situat in localitatea Calugareni, Com.
Felnac, Jud. Arad inscris in CF nr. 306828, nr. cadastral 306828**

**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"/> apărare
<input checked="" type="checkbox"/> autorități locale	<input type="checkbox"/> ordine publică/siguranță 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"/> sanătate
	<input type="checkbox"/> construcții și amenajarea teritoriului
	<input type="checkbox"/> protecție socială
	<input type="checkbox"/> cultura, religie și activ. recreative
	<input type="checkbox"/> educație
	<input checked="" type="checkbox"/> altele (specificați) administrație 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:
Teren intravilan situat in localitatea Calugareni, Com. Felnac, Jud. Arad in scris in CF nr. 306828, nr. cadastral 306828
II. 1.2) Pret de pornire a licitatiei:
- Conform caietului de sarcini: 54.200 lei
II. 1. 3) Taxe: Ofertantul va achita urmatoarele taxe:
- taxa caiet de sarcini: 100 lei;
- garantia de participare – 5% din valoarea imobilului supus licitatiei.
II. 1.4. Natura si cuantumul garantiei de participare:
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

Marius, respectiv 2.710,00 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. 306828.

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 de 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 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 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.

Ponderea fiecarui 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 54.200 lei, pret stabilit în baza raportului de evaluare întocmit în data de 16.06.2021 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
 - 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 in scris in CF nr. 306828**

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
Vaida Roxana-Daniela

Cerere de inscriere
la licitatia publica a imobilului teren intravilan situat in localitatea Calugareni,
Com. Felnac, Jud. Arad inscris in CF nr. 306828, nr. cadastral 306828

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 licitatia publica pentru cumpararea terenului intravilan situat in localitatea Calugareni, Com. Felnac, Jud. Arad inscris in CF nr. 306828, nr. cadastral 306828, in suprafata de 3.000 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. 306828, nr. cadastral 306828, în suprafața de 3.000 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 cărei 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.

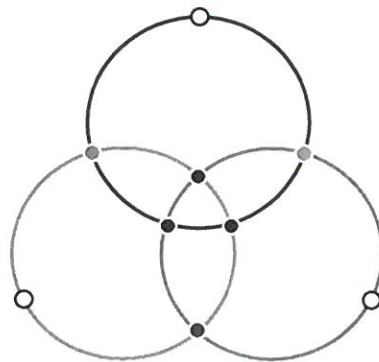
Amexa la HCL
58/2021.

RAPORT DE EVALUARE

IMOBILIARĂ

Obiectul evaluării: _Pasune in intravilan

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 _306828
și număr cadastral _306828



NR RAPORT _116 DIN 16/06/2021 ȘI DATA EVALUĂRII:16/06/2021

BUFTEA MARIUS

Arad, str. Ghiba Birta, Nr. 36

0748 252 301

54

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
Identificarea obiectului evaluării (oe) – activul sau datoria evaluată	5
Scopul evaluării și limitări ale acesteia	6
Tipul valorii	6
Data evaluării	6
Documentarea necesară pentru evaluare. Natura și sursa informațiilor.	7
Ipoteze ale evaluării	7
Tipul raportului. Descrierea raportului	7
Restricții de utilizare, difuzare sau publicare	8
Declarația de conformitate	8
Utilizarea desemnată	8
Abordarea/abordări utilizate	8
Metoda/metodele aplicate	9
Datele principale de intrare utilizate	9
Culegerea datelor și descrierea proprietății (oe)	9
Aplicarea abordărilor în evaluare	10
Analiza de piață	11
Analiza datelor	12
Valoarea/valorile obținute	14
Prezentarea valorilor	14
Alegerea valorii urmărite	14
A N E X E	15

Nota de comunicare a valorii

Quantumul valorilor	
Adresa administrativa	_Teren intravilan Felnac, Felnac
Numar de Carte Funciara	_306828
Drepturi de proprietate	depline
Utilizare actuală a imobilului	_Pasune in intravilan
Suprafata teren intravilan	3.000
Suprafata teren extravilan	0
Suprafata construita desfasurata	0
Suprafata anexe	0
Valoare teren intravilan - Lei	54.190
Valoare teren extravilan - Lei	0
Valoare constructii - Lei	0
Valoare anexe - Lei	0
Total valoare - Lei	54.200 RON

∴ 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 interesele acelor parti. - SEV 104 : 50.1

Motivatia clientului/proprietarului/vanzatorului:

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

∴ Data evaluării

Data evaluării este 16/06/2021 .

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



pag. 3/ 15

56

Sinteza evaluării

Numele clientului	Comuna Felnac	
Data evaluării	16/06/2021	
Tipul proprietatii	_Pasune in intravilan	
Adresa proprietatii	_Teren intravilan Felnac, Felnac, _Felnac, _Arad	
Proprietar (i) si drepturi	Proprietar este clientul avand drepturi de proprietate depline	
Numar cadastral	_306828	
Numar Carte Funciara	_306828	
Lista actelor de proprietate	Extras de Carte Funciara	
Situatia / utilizarea actuala a imobilului	_Pasune in intravilan	
Cea mai buna utilizare		
Suprafete	Imobil	Imobil situat in _Teren intravilan Felnac, Felnac identificat prin CF _306828
	Aria construita	0
	Aria desfasurata	0
	Aria utila	0
	Teren intravilan	3.000
	Teren extravilan	0
Descrierea zonei si a amplasamentului prin prisma tipului de proprietate evaluat	Terenul este situat in comuna Felnac, sat Felnac, într-o zona periferica agricola. Terenul este incadrat ca si pasune in intravilan. Accesul se realizeaza dintr-un drum comunal	
Anul construirii (punerii in functiune)	Nu este cazul	
Structura	Nu este cazul	
Finisaje (descriere imobil)	Nu este cazul	
Descriere teren	Teren arabil agricol	
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	_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	54.200 RON	
	11.023 EUR	

CI BUFTEA Marius → CUI 30634247, Arad, str. Ghiba Birta, Nr. 36, Tel: 0744 252 301



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 stimulent 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
CUI/CF/CNP	3519518
Utilizator desemnat	Comuna Felnac
Adresa sediu / domiciliu	Felnac
CUI/CF/CNP	3519518

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

Identificarea obiectului evaluării (oe) – activul sau datoria evaluată

Identificarea obiectului de evaluat

Proprietar	Com. Felnac
Identificare Carte Funciara	306828
Identificare cadastrala	306828
Judet	Arad
Localizare UAT	Felnac
Adresa administrativa	Teren intravilan Felnac, Felnac

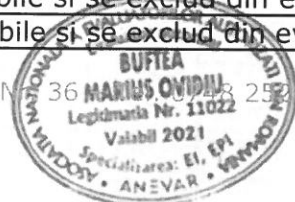
Terenul este situat in comuna Felnac, sat Felnac, într-o zona periferica agricola. Terenul este incadrat ca si pasune in intravilan. Accesul se realizeaza dintr-un drum comunal

Descriere

Natura oe Pasune in intravilan

Obiectul de evaluat este un activ	Da
Obiectul de evaluat este un drept de proprietatea sau un dezmembrament	Da
- posesie	Da
- folosinta	Da
- dispozitie	Da
Obiectul de evaluat se utilizeaza in combinatie cu alte active (terenuri, constructii, etc)?	Da
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 ?	Nu
Activele utilizate in combinatie cu oe se presupun indisponibile si se exclud din evaluare ?	Da

CI BUFTEA Marius → CUI 30634247, Arad, str. Ghiba Birta, Nr. 36, jud. Arad, tel. 0258 258 301



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 client, ori obținute de evaluator din surse publice de informare, împreună cu informații culese la inspecție. Cu excepția aspectelor reliefate în raport la capitolul "Ipozeze ale evaluării", nu au existat limitări sau restricții referitoare la inspecția, documentarea și analizele necesare pentru scopul declarat al evaluării.

∴ **Moneda raportului**

Sumele sunt exprimate în moneda RON, la data raportului, dată la care cursul leu/euro era de 4,9168 lei pentru 1 euro.

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

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 „ – notat în cele ce urmează **“oe”**. Raportul trebuie să definească o valoare conformă prevederilor OUG 57/2019, art. 363 și 364.

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.

ORDONANTA DE URGENTA Nr. 57/2019 din 3 iulie 2019

ART. 363 Reguli speciale privind procedura de vânzare a bunurilor din domeniul privat

...

(6) Cu excepția cazurilor în care prin lege se prevede altfel, prețul minim de vânzare, aprobat prin hotărâre a Guvernului sau prin hotărâre a autorităților deliberative de la nivelul administrației publice locale, după caz, va fi valoarea cea mai mare dintre prețul de piață determinat prin raport de evaluare întocmit de evaluatori persoane fizice sau juridice, autorizați, în condițiile legii, și selectați prin licitație publică, și valoarea de inventar a imobilului.

(7) Răspunderea juridică privind corectitudinea stabilirii prețului prevăzut în raportul de evaluare revine exclusiv evaluatorului care a întocmit respectivul raport de evaluare.

ART. 364 Excepții de la regulile privind procedura de vânzare a bunurilor din domeniul privat

(1) Prin excepție de la prevederile art. 363 alin. (1), în cazul vânzării unui teren aflat în proprietatea privată a statului sau a unității administrativ-teritoriale pe care sunt ridicate construcții, constructorii de bună-credință ai acestora beneficiază de un drept de preempțiune la cumpărarea terenului aferent construcțiilor. Prețul de vânzare se stabilește pe baza unui raport de evaluare, aprobat de consiliul local sau județean, după caz.

Tipul valorii

∴ **Premisele valorii/Utilizarea presupusă**

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 rezidentia (vezi Cap. 2).

∴ **Tipul valorii**

Valorile recunoscute explicit de către standardele de evaluare naționale sunt: Valoarea de piață, Chiria de piață, Valoarea echitabila, Valoarea de investiție, Valoarea de sinergie, Valoarea de lichidare, Valoarea justa IFRS, Valoarea justa de piață.

Tipul valorii determinate prin prezentul este Valoarea echitabila iar metoda/metodele prin care se va urmări determinarea ei este/sunt Metoda comparatiei vanzarilor (vezi Cap. 2).

Data evaluării

Data evaluării este 16/06/2021 . Informațiile privind condițiile fizice ale oe, 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.

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



Inspekția proprietății a fost realizată de către autor în data de 03/06/2021 .

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 evaluarea	
Informații obținute direct cu ocazia inspecției și cele furnizate și consemnate în Fisa de inspecție;	Da
Extras de Carte Funciara a oe;	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 generale

- Informațiile privitoare la drepturile asupra oe, 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 oe, 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 asuma 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.
- Presupune ca legislația incidenta nu se va modifica în perioada urmatoare, asa cum presupune si lipsa unor cauze de forta majora, modificari economice si/sau sociale majore.
- Estimările privitor la Premisele valorii, Utilizarea presupusa, alegerea Metodelor de estimare a valorii, precum și Tipul valorii definit în raport, sunt considerate rezonabile, considerand informatiile, conditiile si limitările existente la data evaluării.

Ipozeze fundamentale de cuantificare a valorii

Natura tranzacției presupuse este	ipotetica	Nu
	reala	Da
	de achiziție	Da
	de cedare	Nu
	pe o piață specifică	Da
Relația dintre părți este	ipotetica	Nu
	sunt cunoscute	Da
	sunt membri ai unui grup	Nu
	sunt supuse unor condiții sau motivații	Da
Motivația proprietarului/clientului/vanzatorului este cea de	vanzare	Nu
	inchiriere	Nu
	concesionare	Da
	schimb	Nu
	garantare	Nu
Motivația utilizatorului/beneficiarului/cumparatorului	cumparare	Nu
	inchiriere	Nu
	concesionare	Da
	schimb	Nu
	gajare	Nu
Expunerea pe piața a oe va fi	suficienta	Nu
	insuficienta	Da

∴ Ipozeze speciale

Ipozeze speciale

Proprietarul/vanzator ar avea beneficii fiscale în urma tranzacției	Da
Utilizatorul/beneficiar/cumparator are drept de preemțiune	Da
Este oe într-o sinergie cu alte proprietăți/posesii ale utilizatorului/beneficiar/cumparator	Da
oe este considerat ca o entitate aflată în exploatare/folosință	Da
oe este considerat ca o entitate separată, indiferent de sinergiile sale	Nu
oe este considerat ca o proprietate ocupată de proprietar/vanzator	Nu
oe este considerat ca o proprietate ocupată de utilizator/beneficiar/cumparator	Da
Altele	Nu

Tipul raportului. Descrierea raportului

Raportul va fi redactat și transmis clientului/utilizatorului în formă scrisă, cuprinzând următoarele capitole:

- Nota de comunicare a valorii
- Sinteza evaluării
- Termeni de referință ai evaluării

CI BUFTEA Marius → CUI 30634247, Arad, str. Ghiba Birta, Nr. 36, Tel: 0744 257 301



- Abordarea in evaluare si rationamentul (profesional)
- Desfasurarea evaluarii
- Valoarea/Valorile obtinute
- Data raportului de evaluare
- Anexe (foi de calcul, documente, fotografii, declaratii, etc)

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*.

Datele si informațiile conținute în raport sunt confidențiale. Publicarea oricăror informații din raport trebuie sa aibă aprobarea scrisa prelabila a evaluatorului.

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

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.

Utilizarea desemnată

Raportul va fi utilizat pentru realizarea scopului desemnat al acestuia, de către persoana/persoanele, entitatea/entitățile desemnate prin Termenii de Referință și, în condițiile definite de către aceștia.

Abordarea/abordări utilizate

Așa cum am arătat în Termenii de referință:

Natura oe

Teren extravilan

Tipul valorii selectat

Valoarea echitabila

Definiția tipului de valoare aleasă: Pretul estimat pentru transferul unui activ sau a unei datorii între parti identificate, aflate in cunostinta de cauza si hotarate, pret care reflecta intreteresele acelor parti. - SEV 104 : 50.1

Premisele valorii

Putem pleca de la una din cele patru premise: Cea mai buna utilizare – CMBU, Utilizare curenta/existenta, Vânzare ordonată sau Vânzare forțată.

Premisele definirii valorii oe, în acest raport, pleacă de la Cea mai buna utilizare - CMBU. Rațiunile pentru care aceasta a fost aleasă sunt la dosarul de lucru.

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:

Utilizarea permisă legal, posibilă fizic, fezabilă financiar și maxim productivă este cea rezidentiala .

*

Astfel, considerând ipotezele, condiționările și informațiile disponibile, avem:

CI BUFTEA Marius →

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



Abordari posibile

Teren extravilan

Exista informatii pentru estimarea valorii prin abordare prin **COST** ?

-se poate determina Cost de Reconstructie - 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 ? DA

-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

Abordarea/abordările ce vor fi utilizate sunt: Abordarea prin PIATA .

Metoda/metodele aplicate

Plecând de la cele de mai sus avem:

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 deoarece exista proprietati libere ofertate

Metoda extractiei Nu este aplicabila deoarece exista proprietati libere ofertate

Metoda capitalizarii directe Nu este aplicabila deoarece scopul nu este cedarea folosintei

Metoda Reziduala Nu este aplicabila deoarece fluxul de venit nu este dependent si de constructie si de teren

Metoda parcelarii Nu este aplicabila deoarece suprafata de teren nu permite dezvoltare imobiliara

Capitalizarea venitului Nu este aplicabila din lipsa de informatii

Actualizarea fluxului de numerar Nu este aplicabila din lipsa de informatii

Astfel, metoda/metodele aplicabilă/e în determinarea valorii oe este Metoda comparatiei vanzarilor

Datele principale de intrare utilizate**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.

Date de identificare obiect de evaluat

Identificare obiect de evaluat	Imobil situat in _Teren intravilan Felnac, Felnac identificat cu CF _306828 avand ca proprietar Com. Felnac
Componenta	Teren intravilan in suprafata de (mp) 3000
Judet	_Arad
Unitate Administrativ Teritoriala	_Felnac
Adresa	_Teren intravilan Felnac, Felnac
Numar Carte Funciara	_306828
Numar cadastral	_306828
Numar topografic	0
Utilizare observata la inspectie	_Pasune in intravilan
Suprafata teren intravilan - mp	3.000
Suprafata teren extravilan - mp	0
Suprafata constructie - mp	0
Suprafata anexe - mp	0

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



Aplicarea abordărilor în evaluare

Metoda Comparăției (Directe) Vânzărilor.

Conform raționamentelor de mai sus :

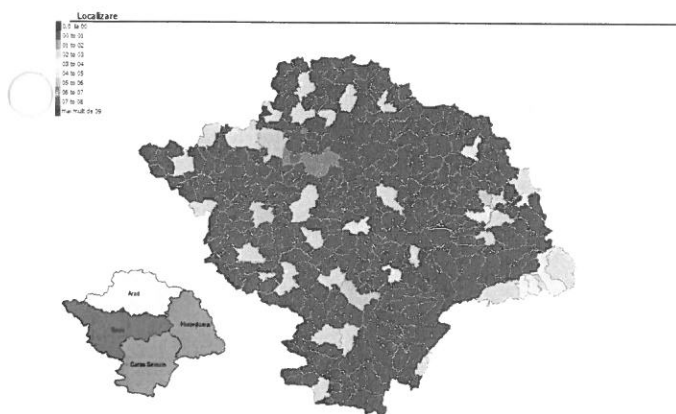
Metoda comparatiei vanzarilor

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 tranzație 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 tranzațiile 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 tranzațiilor (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.

Localizare și Zonă

Locația (amplasare sa geografică și administrativă) este descrisă sintetic în harta și tabelul de mai jos:



Zona	
Tipologia zonei	Rural
Tipologia locatiei	Resedinta de comuna
Amplasament in zona	intravilan
Aria pietei	Zadareni Felnac Secusigiu
Amplasament in aria pietei	Periferic
Modalitati de acces	rutier
Proximitate unitati comerciale - km	1
Proximitate unitati educationale - km	1,5
Proximitate unitati medicale - km	1,5
Proximitate unitati culturale - km	5,5
Proximitate unitati de cult - km	1,5
Proximitate sedii SPL - km	5,5
Proximitate zone de agrement - km	1

Folosind aplicația eTera/GeoCad a OCPI, localizăm oe:

Configuratia geometrica a terenului este una rectangulara, figurata si in extrasul CF. Conform PUG avem:

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



POT nu exista, **CUT** nu exista

*Terenul nu este ocupat de o construcție.

În aceste condiții, sintetic, avem următoarea situație a Locației și Zonei oe:

Pozitionarea si facilitatile obiectului de evaluat	
- Zona	Zona oe este Satisfacatoare
- Locatia	Locatia oe este Buna
- Amplasament	Amplasamentul oe este Satisfacator
- Aria pietei	Aria pietei oe este Mare B
- amplasament in aria pietei	Amplasamentul oe este Satisfacator
- Acces	Accesul la oe este Foarte bun
- Proximitati	Proximitatile oe sunt Satisfacatoare
Concluzie	Starea si locatia oe sunt BUNE

∴ **Descrierea proprietății / proprietăților**

Proprietatea se află în comuna Felnac

Nu sunt cunoscute rețele subterane, depozite poluante sau alti factori care pot deprecia valoarea. Accesul se poate face pietonal și cu mijloace de transport auto.

Descrierea obiectului de evaluat	
Localizare	Proprietatea evaluata este situata in Felnac avand adresa _Teren intravilan Felnac, Felnac si numar de CF 306828
Suprafata terenului intravilan	terenul intravilan are o suprafata de 3000 mp
Suprafata terenului extravilan	terenul extravilan are o suprafata de 0 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 utilizării presupuse;
Structura	Nu este cazul
Drepturi de servitute	Pe baza unei inspecții vizuale și a analizei documentatiei cadastrale, pe proprietate nu exista servituti
Utilități	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
Restrictii	Datorita situatitiei urbanistice si de mediu exista urmatoarele restrictii: nu exista existand urmatoarea situatie :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 existenta unor minerale, deseuri periculoase sau alte substante, pe proprietate

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

Aria de piață este definită de localitățile Zadareni Felnac Secusigiu. Pe această piață avem următoarea situație a veniturilor și a valorilor medii de tranzacționare (Valori indicative pentru piețele imobiliare în regiunea VEST):

CI BUFTEA Marius → CUI 30634247, Arad, str. Ghiba Birta, Nr. 36 361023250 301



Judet	Localitate	Tip	EUR Venituri din afaceri	EUR/cap Salariu mediu anual	EUR/Ha Teren extravilan	EUR/Mp Teren intravilan	EUR/Mp Construcții
AR	ARAD JUD	CJ	60.885.834	3.248	5.042	8	276
AR	ARAD	Municipiu	3.264.599.977	6.483	30.000	180	700
CS	CARAS SEVERIN	CJ	13.569.771	3.980	2.618	8	316
CS	RESITA	Municipiu	467.352.312	4.313	3.000	45	700
HD	HUNEDOARA	CJ	31.906.551	4.902	7.113	2	127
HD	DEVA	Municipiu	785.207.327	4.428	12.552	19	335
TM	TIMIS	CJ	88.383.255	6.425	7.876	23	469
TM	TIMISOARA	Municipiu	5.797.708.412	7.006	35.000	650	820
AR	SECUSIGIU	Comuna	4.230.711	3.060	6.500	5	300
AR	FELNAC	Comuna	37.912.169	2.995	6.500	7	350
AR	ZADARENI	Comuna	2.889.751	2.539	6.500	14	350
AR	PECICA	Oras	88.943.222	3.812	8.500	13	350

∴ Activitatea pe piața locală

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

*Există o piață specifică, în creștere, a proprietăților similare oe.

Analiza datelor

Așa cum am văzut, ca premisă a evaluării a fost aleasă determinarea celei mai bune utilizări, aplicarea căreia a definit utilizarea rezidențială. În procesul de documentare au fost identificate proprietăți comparabile ofertate spre vânzare.

Nr	Indicatori	OE	Teren extravilan		
			1	2	3
1	Sursa	-	Storia	OLX	Flatfy
2	Link		https://www.storia.ro	https://www.olx.ro	https://flatfy.ro/real
3	Data		14/05/2021	14/05/2021	12/07/2020
4	Locație	Teren intravilan Felnac, Felnac	Calugareni	Bodrogul Nou	Felnac
5	Distanța față de OE (m)	1			
6	Suprafața teren (mp) - intravilan	3.000	750	500	22.400
7	Suprafața teren (mp) - extravilan	0			
7	Suprafața construită (mp)	0			
8	Pret (EURO)	-	12.500	6.500	75.000
9	Stare obiectiv	0,14	1,00	0,75	0,81

Pentru determinarea unității comparabile care are cele mai asemănătoare caracteristici față de oe am realizat grile de comparație. Vom utiliza metoda profilogramelor pentru a determina unitatea comparabilă cea mai asemănătoare cu oe.

Nivelul de credibilitate al informațiilor:

A Sursa (tranzacției sau ofertei), credibilitatea ei						
Nr	Denumire indicator de corecție	UM	Proprietate oe	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
	Sursa			-	Storia	OLX
	Link					https://flatfy.ro/realty/73997393
	Credibilitate			3,00	3,00	1,00
	Credibilitate			Mica	Mica	Foarte mare

Intervalul de expunere al unităților comparabile:

B Data (nivelul de actualitate)						
Nr	Denumire indicator de corecție	UM	Proprietate oe	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
	- valabilitatea la data evaluării	0/1	1	Valabil	Valabil	Valabil
	- distanța, în zile, față de data evaluării	zile	03/06/2021	20,00	20,00	326,00

Nivelul de substituibilitate, asemănare, al unităților comparabile față de oe:

CI BUFTEA Marius

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



Substituibilitatea						
Nr	Denumire indicator de corectie	UM	Proprietate oe	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Nr	Criteriu	Ki	oe	1	2	3
1	Pret de vanzare/Suprafata teren/CUT	5		2,65	2,07	0,28
				inferioare	inferioare	inferioare
Indicatorul definește valoarea maximă a pretului unitar pentru fiecare metru patrat ce poate fi construit pe unitatea comparabilă						
2	Drepturi de proprietate transmise	5		5,00	5,00	5,00
				similare	similare	similare
Indica diferitele afectări ale dezmembramentelor dreptului de proprietate al unităților comparabile						
3	Condiții de finanțare	3		3,00	3,00	3,00
				similare	similare	similare
Termene și condiții de plată, avans, rate						
4	Condiții de vanzare	3		3,00	3,00	3,00
				similare	similare	similare
Ingerințe sau afectări ale libertății de opțiune în privința vânzării						
5	Cheltuieli necesare după tranzacție	2		2,00	2,00	2,00
				similare	similare	similare
Avize, impozituri, terasari						
6	Condițiile de piață	4		4,00	4,00	4,00
				similare	similare	similare
Echilibrul pieței, analize de piață, interviuri, metode în afara grilei						
7	Localizarea	3		3,15	3,15	3,00
				superioare	superioare	similare
Amplasament, vecinătăți, condiții de locuire						
8	Caracteristici fizice	3		3,00	3,00	3,00
				similare	similare	similare
Forma, topografie, pantă						
9	Utilități disponibile	3		3,15	3,15	3,15
				superioare	superioare	superioare
Apa, Canalizare, Energie electrică, Gaz, Telefonie, Televiziune, Internet						
10	Zona. Reglementări și funcțiuni ale Zonei	1		1,10	1,10	1,10
				superioare	superioare	superioare
PUG, PUZ, PUD, POT, CUT						
				32,00	30,05	29,47
				0,94	0,92	0,86
Poziționarea unităților comparabile față de oe				inferior	inferior	inferior

Relevanța caracteristicilor unităților comparabile în determinarea valorii oe:

Relevanța						
Nr	Denumire indicator de corectie	UM	Proprietate oe	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
1	Intervalul de valori	Eur/MP		1,51	1,18	0,30
3	Număr de ajustări	Nr		4,00	4,00	3,00
4	Totalul ajustărilor în valoare absolută	Val		30,05	29,47	27,53
5	Totalul ajustărilor în valoare brută	Nr		0,94	0,92	0,86
6	Ajustări deosebit de mari	Nr		0,00	0,00	0,00
7	Gradul de credibilitate	Nr		15,00	15,00	5,00
8	Nivel de actualitate	zile		0,20	0,20	3,26
Comparabila cea mai apropiată-similă cu oe, este comparabila 3				51,70	50,77	39,96
				0,00	0,00	1,00

CI BUFTEA Marius → CUI 30634247, Arad, str. Ghiba Birta, Nr. 36, Tel. 0744 251 301



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.

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.

Mai jos sinteza aplicării acestei metode:

Piata - valori în Lei (RON)		aplicabila
Valoare teren intravilan	54.190	
Valoare teren extravilan	0	
Valoare constructii	0	
Valoare anexe	0	

Prezentarea raționamentelor profesionale și a calculelor se regăsește în dosarul de lucru și în fișiere specifice, ale evaluatorului.

Alegerea valorii urmărite

Alegerea și concilierea valorii	
Valoare teren intravilan	0
Valoare teren extravilan	0
Valoare constructii	0
Valoare anexe	0
Cost - valori în Lei (RON)	RON 0,00
Valoare teren intravilan	54.190
Valoare teren extravilan	0
Valoare constructii	0
Valoare anexe	0
Piata - valori în Lei (RON)	RON 54.190,43
Valoare teren intravilan	0
Valoare teren extravilan	0
Valoare constructii	0
Valoare anexe	0
Venituri - valori în Lei (RON)	RON 0,00
Valoare teren intravilan	54.190
Valoare teren extravilan	0
Valoare constructii	0
Valoare anexe	0

Valoarea aleasă este cea cu cea mai mare probabilitate de realizare, conform cu scopul și definiția valorii urmărite prin prezentul. Asupra acestor valori s-au operat rotunjiri.

* Fișa de inspecție a oei, prezentări ale unităților comparabile, interviuri și cercetări ale pieței, orice alte documente, informații și analize, se regăsesc la dosarul și/sau fișierele de lucru.

CI BUFTEA Marius → CUI 30634247,

Evaluator
BUFTEA Marius



pag. 14/ 15

ANEXE

Fisa Evaluare - Teren

_ Teren intravilan Felnac, Felnac inscris in CF _306828 situat in _Felnac format din _Pasune in intravilan

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 oe	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Criteriai
	Pret de vanzare	EUR		12.500	6.500	75.000	
	Suprafata teren	MP		750	500	22.400	
	CUT			0,80	0,80	1,50	
	Pret de vanzare/Suprafata teren/CUT	PSCUT		20,83	16,25	2,23	
	Pret tranzactie sau oferta	Eur/MP		16,67	13,00	3,35	maxim superior 15
	Corectie %	%		-5,00%	-5,00%	-5,00%	mediu superior 10
	Corectie	Eur/MP	3,67	-0,83	-0,65	-0,17	min superior 5
	Pret corectat	Eur/MP		15,83	12,35	3,18	similar 0
							min inferior -5
							mediu inferior -10
							max inferior -15
	1 Drepturi de proprietate transmise			depline	depline	depline	maxim superior 15
	Corectie %	%		0,00%	0,00%	0,00%	mediu superior 10
	Corectie	Eur/MP		0,00	0,00	0,00	min superior 5
	Pret corectat	Eur/MP		15,83	12,35	3,18	similar 0
							min inferior -5
							mediu inferior -10
							max inferior -15
	2 Conditii de finantare			numerar	numerar	numerar	maxim superior 15
	Corectie %	%	avans si plata esalonata	0,00%	0,00%	0,00%	mediu superior 10
	Corectie	Eur/MP		0,00	0,00	0,00	min superior 5
	Pret corectat	Eur/MP		15,83	12,35	3,18	similar 0
							min inferior -5
							mediu inferior -10
							max inferior -15
	3 Conditii de vanzare			piata	piata	piata	maxim superior 15
	Corectie %	%	licitatie	0,00%	0,00%	0,00%	mediu superior 10
	Corectie	Eur/MP		0,00	0,00	0,00	min superior 5
	Pret corectat	Eur/MP		15,83	12,35	3,18	similar 0
							min inferior -5
							mediu inferior -10
							max inferior -15
	4 Cheltuieli necesare după tranzacție			nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	maxim superior 15
	Corectie %	%	nu este cazul	0,00%	0,00%	0,00%	mediu superior 10
	Corectie	Eur/MP		0,00	0,00	0,00	min superior 5
	Pret corectat	Eur/MP		15,83	12,35	3,18	similar 0
							min inferior -5
							mediu inferior -10
							max inferior -15
	5 Conditii de piata			curente	curente	crestere	maxim superior 15
	Corectie %	%	Curente	0,00%	0,00%	0,00%	mediu superior 10
	Corectie	Eur/MP		0,00	0,00	0,00	min superior 5
	Pret corectat	Eur/MP		15,83	12,35	3,18	similar 0
							min inferior -5
							mediu inferior -10
							max inferior -15
	6 Localizarea			similare	similare	similare	maxim superior 15
	Corectie %	%	Fara restrictii	5,00%	5,00%	0,00%	mediu superior 10
	Corectie	Eur/MP		0,79	0,62	0,00	min superior 5
	Pret corectat	Eur/MP		16,63	12,97	3,18	similar 0
							min inferior -5
							mediu inferior -10
							max inferior -15
	7 Caracteristici fizice			pasune	agricol	pasune	maxim superior 15
	Corectie %	%	industrial, plat	0,00%	0,00%	0,00%	mediu superior 10
	Corectie	Eur/MP		0,00	0,00	0,00	min superior 5
	Pret corectat	Eur/MP		16,63	12,97	3,18	similar 0
							min inferior -5
							mediu inferior -10
							max inferior -15
	8 Utilitati disponibile			put forat, ee	put forat, ee	nu este cazul	maxim superior 15
	Corectie %	%	apa, canalizare, energie electrica	5,00%	5,00%	5,00%	mediu superior 10
	Corectie	Eur/MP		0,83	0,65	0,16	min superior 5
	Pret corectat	Eur/MP		17,46	13,62	3,34	similar 0
							min inferior -5
							mediu inferior -10
							max inferior -15
	9 Zona. Reglementari si functiuni ale Zonei			intravilan	intravilan	intravilan	maxim superior 15
	Corectie %	%	Rezidential	10,00%	10,00%	10,00%	mediu superior 10
	Corectie	Eur/MP		1,75	1,36	0,33	min superior 5
	Pret corectat	Eur/MP		19,20	14,98	3,67	similar 0
							min inferior -5
							mediu inferior -10
							max inferior -15
	Valoare (EUR/MP)			0,00	0,00	3,67	
	Valoare (RON/MP)			0,00	0,00	18,06	

CI BUFTEA Marius

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

