



ROMÂNIA  
JUDEȚUL ARAD  
COMUNA PĂULIȘ  
VICEPRIMAR



Păuliș nr. 1A tel 0257 388101 fax 0257 388456 e-mail: [primariapaulis@gmail.com](mailto:primariapaulis@gmail.com)

**PROIECT DE HOTĂRÂRE NR.83**  
din data de 22.07.2021

privind aprobarea Raportului de evaluare și aprobarea vânzării prin licitație publică deschisă a terenului situat în loc. Barațca înscris în C.F. nr. 307456 Păuliș nr.cadastral/nr.topografic 307456

Consiliul Local al comunei Păuliș, întrunit în ședința ordinară din data de 29.07.2021;  
Având în vedere:

- Inițiativa viceprimarului comunei Păuliș, exprimată prin referatul de aprobare nr. 5972/22.07.2021 privind proiectul de hotărâre pentru aprobarea vânzării prin licitație publică deschisă a terenului situat în loc. Barațca, identificat în CF nr.307456 Păuliș în suprafață de 1798 mp;
  - Raportul de specialitate comun înregistrat la nr. 5979/22.07.2021 întocmit de consilier achiziții publice din compartimentul urbanism, achiziții publice și consilier juridic din compartimentul juridic, din cadrul Primăriei comunei Păuliș privind aprobarea Raportului de evaluare și vânzarea prin licitație publică deschisă a terenului aparținând domeniului privat al comunei Păuliș situat în Barațca, identificat în CF nr.307456 Păuliș în suprafață de 1798 mp;
  - Avizele comisiilor de specialitate din cadrul Consiliului local Păuliș nr.1, 2 și 3;
  - Raportul de evaluare înregistrat la nr. 5991/22.07.2021 executat de către evaluator autorizat ing.Păduraru Mircea, nr. legitimație 14943 – evaluator autorizat ANEVAR;
  - Extrasul C.F. nr.307456 Păuliș nr. cadastral 307456 și Planul de amplasament și delimitare a imobilului avizat OCPI;
  - prevederile art.129 alin.(2) lit."c", coroborat cu alin.(6) lit."b", art.136 alin.(1) și (8), art.139 alin.(1), art.196 alin.(1) lit"a", art.354 alin.(1), art.355 și art.363, art.334-art.346 din O.U.G. nr.57/2019 privind Codul Administrativ;
  - Nr. de voturi de la ședința de consiliu, cvorumul necesar adoptării fiind de 2/3 din numărul consilierilor locali în funcție, majoritate calificată cerută de prevederile art.139 alin.(2) din O.U.G. nr.57/2019 privind Codul Administrativ (cu un nr. de \_\_\_ voturi „pentru”, \_\_\_ "abțineri" și \_\_\_ voturi „împotriva”)
- În temeiul art. 139 alin. (2) și art.196 alin.1 lit.a) din O.U.G. nr.57/2019 privind Codul Administrativ,

**HOTĂRĂȘTE:**

**Art.1.** Se aprobă Studiul de Oportunitate privind vânzarea prin licitație publică a terenului intravilan, proprietate privată a Comunei Păuliș, în suprafață de 1798 mp, situat în Barațca, înscris în CF nr.307456 Păuliș nr.cadastral 307456, cuprins în **Anexa nr.1**, ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art.2.** Se aprobă Raportul de evaluare nr. 5991/22.07.2021, întocmit de către evaluator autorizat ing.Păduraru Mircea, nr. legitimație 14943 – evaluator autorizat ANEVAR, pentru imobilul intravilan înscris în C.F. nr.307456 Păuliș, nr. cadastral 307456 în suprafață de 1798 mp, proprietatea privată a Comunei Păuliș, care stabilește o valoare de piață de 13.800 EURO,

și  
teren  
află în  
respectiv

echivalentul a 68.000 lei la cursul BNR de 1 Euro= 4,9275 lei din data de 12.07.2021, reprezentând un preț de 7,67 euro/mp, cuprins în **Anexa nr.2**, ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art.3.** Se aprobă vânzarea prin licitație publică deschisă a imobilului – teren intravilan proprietate privată a Comunei Păuliș, situat în localitatea Barațca, înscris în C.F. nr.307456 Păuliș nr.cadastral/topografic 307456 în suprafață de 1798 mp, identificat conform **Anexei nr.3**, ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art.4.** Se aprobă Documentația de atribuire a contractului de vânzare-cumpărare, incluzând și Caietul de sarcini, pentru vânzarea terenului în suprafață de 1798 mp situat în localitatea Barațca, înscris în C.F. nr.307456 Păuliș nr.cadastral/topografic 307456, cuprinsă în **Anexa nr.4**, ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art.5.** Se aprobă prețul de pornire la licitația de 13.800 Euro, preț stabilit conform raportului de evaluare nr. 5991/22.07.2021 întocmit de către evaluator autorizat ing. Păduraru Mircea, nr. legitimație 14943 – evaluator autorizat ANEVAR, echivalentul în lei la cursul stabilit de BNR la data desfășurării licitației pentru vânzarea imobilului - teren de la art.3.

**Art.6.** Se aprobă constituirea comisiei de evaluare a ofertelor în următoarea componență:

- Președinte: Manuela DEHELEAN – consilier Comp. Urbanism și achiziții publice
- Secretar: Andreea NICODIN – consilier juridic Comp. juridic
- Membru: Pavel HOMOKI – consilier Comp. contabilitate, financiar

Membrii supleanți:

- Membru: Anca TĂNASE – inspector Comp. resurse umane
- Membru: Ancuța MILOȘ – consilier Comp. impozite și taxe locale

**Art.7.** Se aprobă constituirea comisiei de soluționare a contestațiilor în următoarea componență:

- Președinte: Anca KASZONI-SUBESCU – consilier Comp. urbanism și achiziții publice
- Secretar: Daniela RUS – consilier Comp. contabilitate, financiar
- Membru: Gabriel GOILEAN – administrator public

Membrii supleanți:

- Membru: Lucia VESA – consilier Comp. impozite și taxe locale
- Membru: Monica BABĂ – referent Comp agricol

**Art.8.** Contractul de vânzare-cumpărare va cuprinde în mod obligatoriu clauza prin care cumpărătorul se obligă să achite prețul imobilului, la valoarea adjudecată, la data semnării acestuia de către ambele părți în fața notarului public.

**Art.9.** Cheltuielile legate de încheierea contractului de vânzare-cumpărare, în formă autentică, vor fi suportate de către cumpărător.

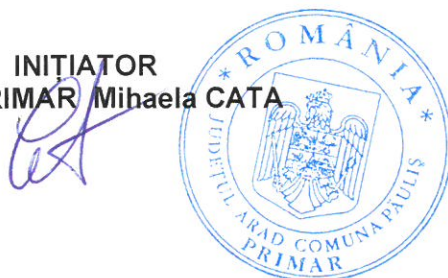
**Art.10.** Cu semnarea contractului de vânzare-cumpărare, în formă autentică, se mandatează dna Cata Mihaela-Rundinela, Viceprimar al Comunei Păuliș.

**Art.11.** Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se mandatează Primarul comunei Păuliș, prin serviciile de specialitate.

**Art.12.** Prezenta hotărâre se comunică:

- Instituției Prefectului - Județul Arad, în vederea exercitării controlului de legalitate;
- Primarul comunei Păuliș;
- Celor interesați.

INITIATOR  
VICEPRIMAR **Mihaela CATA**



Avizat pt.secretar general  
Andreea Nicodin



ROMÂNIA  
JUDEȚUL ARAD  
COMUNA PĂULIȘ  
VICEPRIMAR



Păuliș nr. 1A tel 0257 388101 fax 0257 388456 e-mail: [primariapaulis@gmail.com](mailto:primariapaulis@gmail.com)

Nr.5972/22.07.2021

### REFERAT DE APROBARE

**privind aprobarea Raportului de evaluare și aprobarea vânzării prin licitație publică deschisă a terenului situat în loc. Barațca înscris în C.F. nr. 307456 Păuliș nr.cadastral/nr.top. 307456**

Obiectul proiectului de hotărâre supus dezbaterii și aprobării Consiliului Local al Comunei Păuliș îl constituie vânzarea prin licitație publică a terenului situat în Barațca, înscris în CF nr.307456 Păuliș identificat cu nr.cad.307456.

Imobilul identificat aparține domeniului privat al comunei Păuliș, în suprafață de 1798 mp, situat în Barațca, înscris în CF nr.307456 Păuliș identificat cu nr.cad.307456.

Oportunitatea acestui proiect de hotărâre rezidă în faptul că orice comunitate modernă trebuie să asimileze și să promoveze o viziune strategică în ceea ce privește dezvoltarea sa viitoare.

În exercitarea atribuțiilor conferite prin art. 129 alin.(2) lit.c, coroborat cu alin.(6) lit.b, art.363 din O.U.G. nr.57/2019 privind Codul Administrativ, Consiliul Local hotărăște cu privire la vânzarea bunurilor proprietate privată a comunei, orașului sau municipiului, după caz, în condițiile legii.

Propunerea de vânzare a terenului intravilan în suprafață de 1798 mp ce aparține domeniului privat al Comunei Păuliș, situat în satul Barațca, pe care o formulăm astăzi, are la bază dorința noastră de a încuraja inițiativa privată prin conferirea unei stabilități pe o durată mai îndelungată care să permită persoanelor fizice sau juridice să investească, pe de altă parte. De asemenea, prin această vânzare se aduc venituri suplimentare la bugetul local.

Terenul care face obiectul acestui proiect de hotărâre, aparține domeniului privat de interes local al comunei Păuliș și poate fi vândut prin licitație publică în conformitate cu prevederile art. 129 alin.(2) lit.c, coroborat cu alin.(6) lit.b, art.363 din O.U.G. nr.57/2019 privind Codul Administrativ.

Proiectul de hotărâre împreună cu întreaga documentație, va fi supus spre dezbateră și aprobarea Consiliului Local al comunei Păuliș.

VICEPRIMAR  
Mihaela CATA





ROMÂNIA  
JUDEȚUL ARAD  
COMUNA PĂULIȘ

Păuliș nr. 1A tel/fax 0257 388101 e-mail: [primariapaulis@gmail.com](mailto:primariapaulis@gmail.com)



Nr.5979/22.07.2021

R A P O R T D E S P E C I A L I T A T E

la proiectul de hotărâre privind aprobarea Raportului de evaluare și aprobarea vânzării prin licitație publică deschisă a terenului situat în loc. Barațca înscris în C.F. nr. 307456 Păuliș nr.cadastral/nr.topografic 307456

În conformitate cu prevederile art. 182 alin.(4) coroborate cu ale art. 136 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, compartimentele de resort din cadrul aparatului de specialitate al Primarului comunei Păuliș, județul Arad, reprezentate prin consilier juridic Nicodin Andreea Ioana și consilier principal achiziții publice Dehelean Manuela, au analizat proiectul de hotărâre, și au constatat următoarele:

Potrivit dispozițiilor Art.354 (1) și (2) din O.U.G nr.57/2019 privind Codul administrativ domeniul privat al statului sau al unităților administrativ teritoriale este alcătuit din bunuri aflate în proprietatea lor și care nu fac parte din domeniul public iar asupra acestor bunuri, statul sau unitățile administrativ teritoriale au drept de proprietate privată.

Prevederile art.363 (1) și (4) din O.U.G nr.57/2019 privind Codul administrativ aplicabil acesteia, stipulează faptul că vânzarea bunurilor din domeniul privat al statului sau al unităților administrativ teritoriale se face prin licitație publică organizată în condițiile legii și se aprobă de către Consiliul local al orasului.

Totodată potrivit prevederilor art.363 (6) și (7) din O.U.G nr.57/2019 privind Codul administrativ „pretul minim de vânzare, se aprobă prin HCL și se va determina de către un evaluator autorizat persoană fizică sau juridică. Răspunderea juridică privind corectitudinea stabilirii pretului prevăzut în raportul de evaluare, revine exact evaluatorului care întocmește respectivul raport de evaluare”.

Totodată prevederile art. 553 (1) și (4) din Legea LEGE Nr. 287/2009 din 17 iulie 2009 republicată privind Codul civil- proprietatea privată :

-(1) Sunt obiect al proprietății private toate bunurile de uz sau de interes privat aparținând persoanelor fizice, persoanelor juridice de drept privat sau de drept public, **inclusiv bunurile care alcătuiesc domeniul privat al statului și al unităților administrativ-teritoriale.**

– (4) Bunurile obiect al proprietății private, indiferent de titular, sunt și rămân în circuitul civil, dacă prin lege nu se dispune altfel. Ele pot fi înstrăinate,

pot face obiectul unei urmăriri silite și pot fi dobândite prin orice mod prevăzut de lege.

Beneficii care se urmăresc prin vânzarea parcelei de teren:

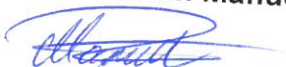
- (1) obținere unor venituri suplimentare la bugetul local
- (2) exploatarea în condiții de siguranță, rentabilitate și eficiență economică a terenurilor;
- (3) protejarea și conservarea mediului natural și construit în conformitate cu reglementările în vigoare;

Ținând seama de constatările precizate mai sus, considerăm că proiectul de hotărâre este fundamentat, din punct de vedere al reglementărilor specifice aplicabile, respectiv al legalității, raportat la atribuțiile și competențele specifice acestor compartimente, sens în care propunem analizarea și supunerea spre dezbateră și adoptare a proiectului de hotărâre privind aprobarea Raportului de evaluare și aprobarea vânzării prin licitație publică deschisă a terenului situat în loc. Barața înscris în C.F. nr. 307456 Păuliș nr.cadastral/nr.topografic 307456, în ședință ordinară a Consiliului Local Păuliș.

**Compartiment specialitate**  
**Consilier juridic ,**  
**Nicodin Andreea-Ioana**



**Compartimentul achiziții publice**  
**Consilier principal**  
**Dehelean Manuela**



## **DOCUMENTAȚIE DE ATRIBUIRE**

privind vânzarea prin licitație publică a terenului intravilan in suprafața de 1798 m.p. înscrise în Cartea Funciară 307456;cad. 307456- UAT Paulis, situat în localitatea Baratca ce aparțin domeniului privat al Comunei Paulis

### **SECȚIUNEA I**

#### **INFORMAȚII GENERALE PRIVIND VANZATORUL**

**Art.1** COMUNA PAULIS, cu sediul in loc. Paulis, județul ARAD , numărul 1, telefon 0257-388 101, fax 0257-388 456, cod fiscal 3520245, reprezentată legal prin Ioan TURCIN, în calitate de PRIMAR.

### **SECȚIUNEA II**

#### **INSTRUCȚIUNI PRIVIND ORGANIZAREA ȘI DESFĂȘURAREA PROCEDURII DE VÂNZARE**

**Art.2** Atribuirea contractului de vânzare se va face prin procedură de licitație, cu respectarea prevederilor Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ.

**Art.3** Procedura de atribuire este licitația publică, procedura la care persoana fizică sau juridică are dreptul de a depune oferta.

**Art.4** Anunțul de licitație se publică în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, într-un cotidian de circulație națională și într-unul de circulație locală.

**Art.5** Anunțul de licitație se trimite spre publicare cu cel puțin 20 de zile calendaristice înainte de data limită pentru depunerea ofertelor.

**Art.6** (1) In vederea participării la licitație, ofertanții sunt obligați să achite la casieria instituției:

- taxa pentru obținerea documentației de atribuire în sumă de **50** lei (nereturnabilă);

- garanție de participare în cuantum de **2.040** lei (3%);

(2) Vânzătorul va pune la dispoziția persoanelor interesate, pe suport de hârtie și/sau pe suport magnetic, documentația de atribuire în cel mult 4 zile lucrătoare de la primirea unei solicitări din partea acesteia.

**Art.7** Autoritatea contractanta are dreptul de a opta pentru una din dintre modalitățile de obținere a documentației de atribuire: asigurarea accesului direct, nerestricționat și deplin, prin mijloace electronice la conținutul documentației de atribuire sau punerea la dispoziție persoanei interesate care a înaintat o solicitare în acest sens a unui exemplar din documentația de atribuire;

**Art.8** (1) Orice persoană interesată are dreptul de a solicita clarificări privind documentația de atribuire.

(2) Vânzătorul 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 solicitării.

(3) Fără a aduce atingere prevederilor art. 8 alin. (2), vânzătorul are obligația de a transmite răspunsul la orice clarificare cu cel puțin 5 zile lucrătoare înainte de data limită pentru depunerea ofertelor.

(4) În cazul în care solicitarea de clarificare nu a fost transmisă în timp util, punând astfel vânzătorul în imposibilitatea de a respecta termenul prevăzut la alin. (2), acesta din urmă are totuși 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.

(5) Vânzătorul are obligația de a transmite răspunsurile însoțite de întrebările aferente către toate persoanele interesate care au obținut documentația de atribuire, luând măsuri pentru a nu dezvălui identitatea celui care a solicitat clarificările respective.

**Art.9** (1) Procedura de licitație se poate desfășura numai dacă au fost depuse cel puțin 2 oferte valabile.

(2) În cazul în care în urma publicării anunțului de licitație nu au fost depuse cel puțin 2 oferte valabile, vânzătorul este obligat să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitație.

(3) În cazul organizării unei noi licitații potrivit alin. (2), procedura este valabilă în situația în care se vor depune două oferte valabile.

(4) Sunt considerate oferte valabile ofertele care îndeplinesc criteriile de valabilitate prevăzute în caietul de sarcini al vânzării.

**Art.10** (1) Plicurile care conțin oferta, închise și sigilate, se deschid la data prevăzută în anunțul de licitație.

(2) După deschiderea plicurilor exterioare în sesiune publică, comisia de evaluare elimină ofertele care nu conțin totalitatea documentelor și a datelor solicitate potrivit prezentei documentații.

(3) Pentru continuarea desfășurării procedurii de licitație este necesar ca, după deschiderea plicurilor exterioare, cel puțin 2 oferte să întrunească condițiile prevăzute în prezenta documentație.

(4) După analizarea conținutului plicului exterior, secretarul comisiei de evaluare întocmește procesul-verbal în care se va menționa rezultatul analizei, care va fi semnat de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanți.

(5) Deschiderea plicurilor interioare, se face numai după semnarea procesului-verbal menționat anterior.

(6) În urma analizării ofertelor de către comisia de evaluare pe baza criteriilor de valabilitate, secretarul acesteia întocmește un proces-verbal care trebuie semnat de toți membrii comisiei, în care menționează ofertele valabile, ofertele care nu îndeplinesc condițiile de valabilitate și motivele excluderii acestora din urmă de la procedura de atribuire.

(7) În baza procesului-verbal, comisia de evaluare întocmește în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite conducătorului autorității contractante.

(8) În termen de cel mult 3 zile lucrătoare de la primirea raportului comisiei de evaluare, autoritatea contractantă informează, în scris, cu confirmare de primire, ofertantul declarat câștigător și ofertanții ale căror oferte au fost excluse, indicând motivele care au stat la baza excluderii.

(9) Contestațiile privind derularea procedurii de atribuire prin licitație publică a terenului intravilan în suprafața de 1798 m.p. înscrise în Cartea Funciară 307456; cad. 307456- UAT Paulis, situat în localitatea Baratca ce aparțin domeniului privat al Comunei Paulis, se depun la sediul Primăriei Paulis, în termen de 3 zile lucrătoare calculate de la data primirii informării cu privire la excluderea ofertei și vor fi soluționate de către o comisie constituită prin dispoziția primarului comunei Paulis.

(10) Pe parcursul aplicării procedurii de licitație, comisia de evaluare



poate propune vânzătorului solicitarea oricăror clarificări și, după caz, completări ale documentelor prezentate de ofertanți pentru demonstrarea conformității ofertei cu cerințele solicitate.

(11) În termen de 3 zile lucrătoare de la primirea propunerii comisiei de evaluare, vânzătorul o transmite ofertanților vizați.

(12) Ofertanții trebuie să răspundă la solicitarea vânzătorului în termen de 5 zile lucrătoare de la primirea acesteia.

(13) În cazul în care ofertantul declarat câștigător refuză încheierea contractului, procedura de atribuire se anulează, iar vânzătorul reia procedura, în condițiile legii.

### **SECȚIUNEA III CAIET DE SARCINI**

#### **Art.11      Informații generale privind obiectul vanzarii**

##### **11.1 DENUMIREA ȘI SEDIUL AUTORITĂȚII ADMINISTRAȚIEI PUBLICE:**

a) Denumire: U.A.T. Paulis;

b) Sediul: Comuna Paulis, Loc. Paulis, nr. 1/A, județul Arad, telefon: 0257-388101, fax: 0257-388456, e-mail: [primariapaulis@gmail.com](mailto:primariapaulis@gmail.com).

##### **11.2      LEGISLAȚIE APLICATĂ**

- **Ordonanța de Urgență nr. 57/2019** privind Codul administrativ;
- **Legea nr. 213/1998** privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia, cu modificarile si completarile ulterioare.
- **Legea nr. 287/2009** privind Codul Civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

##### **11.3      OBIECTUL VÂNZĂRII**

Obiectul licitației îl constituie vânzarea terenului în suprafața de 1798 m.p. înscrise în Cartea Funciară 307456; cad. 307456- UAT Paulis, situat în localitatea Baratca ce aparțin domeniului privat al Comunei Paulis.

Vanzatorul anexeaza la prezentul caiet de sarcini schita cu amplasamentul

terenului si extras de carte funciara de informare.

#### **11.4 TIPUL DE PROCEDURĂ APLICATĂ**

Procedura prin care se va face vânzarea este licitație publică deschisă, cu ofertă la plic, închis și sigilat.

#### **11.5 PREȚUL MINIM DE ATRIBUIRE**

Prețul minim de pornire a licitației este **68.000 lei** conform raportului de evaluare întocmit de P.A. Paduraru Mircea.

#### **11.6 CUANTUMUL ȘI NATURA GARANȚIILOR**

Garantia de participare la licitație este de **2.040 lei**, taxa pentru achiziționarea documentației este de **50 lei** (nereturnabilă), și pot fi achitate la casieria Primăriei Comunei Paulis.

#### **11.7 DESFĂȘURAREA LICITAȚIEI PUBLICE.**

Ședința publică de deschidere a ofertelor se va desfășura la sediul Primăriei Comunei Paulis la data precizată în anunțul de vânzare. Perioada de valabilitate a ofertei este de 90 de zile de la data deschiderii ofertelor.

### **Art. 12 Condiții generale ale vânzării terenului**

#### **12.1 CONDIȚII DE ELIGIBILITATE**

Pentru a fi considerat eligibil, ofertantul trebuie să depună toate documentele solicitate.

Participarea la licitația publică este permisă persoanelor fizice și persoanelor juridice române sau straine legal constituite, care au achitat garanția și taxa de participare la licitația publică și care îndeplinesc următoarele condiții:

- pentru persoanele fizice care și-au îndeplinit la zi toate obligațiile de plată a taxelor și impozitelor catre bugetul local si bugetul consolidat de stat;
- pentru persoanele juridice:
  - nu sunt în stare de faliment ori lichidare;
  - societatea și-a îndeplinit la zi toate obligațiile de plată a impozitelor și taxelor locale, precum și la bugetul consolidat de stat;

Nu vor participa la licitație persoanele fizice/juridice care au debite față de

Primaria Comunei Paulis si bugetul de stat.

Prin înscrierea la licitație, toate condițiile impuse prin caietul de sarcini se consideră însușite de ofertant.

Pentru desfășurarea procedurii licitației publice organizate în vederea vânzării bunurilor imobile proprietate privată a Comunei Paulis este obligatorie participarea a cel puțin 2 ofertanți.

### **12.2 MODALITĂȚI DE PLATĂ**

Achitarea prețului de vânzare cumpărare a terenului se va face la data semnării contractului de vânzare-cumpărare la un notariat public. Neachitarea contravalorii terenului în termenul menționat conduce la rezilierea contractului de vânzare cumparare.

### **12.3 SOLUȚIONAREA LITIGIILOR**

Litigiile de orice fel apărute între părțile contractante în cursul derulării contractului sunt de competența instanțelor judecătorești, dacă nu pot fi rezolvate pe cale amiabilă între părți cu notificare prealabilă.

## **SECȚIUNEA IV**

### **INSTRUCȚIUNI PRIVIND MODUL DE ELABORARE ȘI PREZENTARE A OFERTELOR**

**Art.13** (1) Ofertantul are obligația de a elabora oferta în conformitate cu prevederile documentației.

(2) Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conținutului, pe toată perioada de valabilitate stabilită de vanzator. Perioada de valabilitate a ofertei este de 90 de zile, calculată de la data deschiderii ofertelor.

(3) Ofertele se depun la sediul Primăriei Comunei Paulis până la data limită precizată în anunțul procedurii de licitație.

(4) Riscurile legate de transmitere a ofertei, inclusiv forța majoră, cad în sarcina persoanei interesate.

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

(6) Ofertele se redactează în limba română.

**Art.14** (1) Oferta se transmite în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care se înregistrează, în ordinea primirii ofertelor, în registrul primăriei, precizându-se data și ora.

(2) Pe plicul exterior se va indica obiectul vânzării pentru care este depusă oferta („*Vânzarea prin licitație publică a terenului intravilan în suprafața de 1798 m.p. înscrise în Cartea Funciară 307456; cad. 307456- UAT Paulis, situat în localitatea Baratca*”) numele și adresa ofertantului însoțită de un număr de telefon.

(3) Plicul va conține următoarele documente de calificare:

➤ Declarație de participare (**F1**), semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări;

a) Copie de pe cartea de identitate - *pentru persoane fizice sau reprezentant legal al persoanei juridice*;

b) Acte doveditoare privind intrarea în posesia caietului de sarcini - *Chitanța*;

c) Acte doveditoare privind garanția de participare la licitație - *Chitanța*;

d) Cazier judiciar - *pentru persoane fizice*;

e) Certificat de înregistrare CUI - copie conform cu originalul - *pentru persoane juridice*;

f) Autorizație de funcționare - copie conform cu originalul - *pentru persoane fizice autorizate*;

g) Declarație pe propria răspundere a reprezentantului legal al societății comerciale din care să rezulte că societatea nu se află în reorganizare sau lichidare judiciară - *pentru persoane juridice*;

h) Certificat constatator privind plata obligațiilor către bugetul general consolidat de stat eliberat de D.G.F.P. din care să reiasă faptul că ofertantul nu are datorii către Bugetul general consolidat valabil la data deschiderii ofertelor, în original sau copie legalizată (*pentru persoane juridice/ fizice autorizate*);

i) Certificat privind plata obligațiilor către bugetul local eliberat de către Direcția de specialitate din cadrul Primăriilor în a căror rază teritorială activează ofertantul din care să reiasă că ofertantul nu are obligații restante la bugetul local valabil la data deschiderii ofertelor, în original sau copie legalizată - *pentru persoane fizice și juridice*;

j) Plicul interior, care conține oferta propriu-zisă (**F2**), închis, sigilat va fi

introdus în plicul exterior, alături de documentele de calificare și se înscriu numele sau denumirea ofertantului, precum și domiciliul sau sediul social.

**Art.15** (1) Persoana interesată are obligația de a depune oferta la adresa și până la data limită pentru depunere, stabilită în anunțul de participare.

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

(3) Oferta depusă la o altă adresă a vânzătorului alta decât cea menționată în anunțul de licitație sau după expirarea datei limită pentru depunere se returnează nedeschisă.

## **SECȚIUNEA V**

### **INFORMAȚII PRIVIND CRITERIUL DE ATRIBUIRE**

**Art.16** (1) Criteriul de atribuire al contractului de vânzare-cumparare este *„Prețul cel mai mare oferit peste prețul minim de pornire al licitației”*.

(2) Vânzătorul are obligația de a stabili oferta câștigătoare pe baza criteriului de atribuire menționat la alin. (1).

(3) Comisia de evaluare va solicita depunerea în plic închis a unei noi oferte financiare, în vederea stabilirii ofertantului câștigător, în cazul în care 2 ofertanți au oferit același preț.

## **SECȚIUNEA VI**

### **NEÎNCHEIEREA CONTRACTULUI**

**Art.17** (1) Neîncheierea contractului într-un termen de 20 de zile calendaristice de la data împlinirii termenului prevăzut de O.U.G. 57/2019 poate atrage plata daunelor-interese de către partea în culpă.

(2) Refuzul ofertantului declarat câștigător de a încheia contractul poate

atrage după sine plata daunelor-interese.

(3) În cazul în care ofertantul declarat câștigător refuză încheierea contractului, procedura de licitație se anulează, iar autoritatea contractantă reia procedura, în condițiile legii, studiul de oportunitate păstrându-și valabilitatea.

(4) Daunele-interese prevăzute la alin. (1) și (2) se stabilesc de către tribunalul în a cărui rază teritorială se află sediul autorității contractante, la cererea părții interesate, dacă părțile nu stabilesc altfel.

(5) În cazul în care autoritatea contractantă nu poate încheia contractul cu ofertantul declarat câștigător din cauza faptului că ofertantul în cauză se află într-o situație de forță majoră sau în imposibilitatea fortuită de a executa contractul, autoritatea contractantă are dreptul să declare câștigătoare oferta clasată pe locul doi, în condițiile în care aceasta este admisibilă.

(6) În cazul în care, în situația prevăzută la alin. (5), nu există o ofertă clasată pe locul doi admisibilă, se aplică prevederile alin. (3).

(7) În situația în care au avut loc modificări legislative care au ca obiect instituirea, modificarea sau renunțarea la anumite taxe/impozite naționale sau locale al căror efect se reflectă în creșterea/diminuarea costurilor pe baza cărora s-a fundamentat prețul contractului, chiria poate fi ajustată, la cererea oricărei părți, dacă posibilitatea de ajustare a fost prevăzută în documentația de atribuire.

## SECȚIUNEA VII

### INSTRUCȚIUNI PRIVIND MODUL DE UTILIZARE AL CĂILOR DE ATAC

**Art.18** (1) Vânzătorul și cumpărătorul vor face toate eforturile pentru a rezolva pe cale amiabilă orice neînțelegere ori dispută care se poate ivi între ei în cadrul sau în legătură cu îndeplinirea contractului.

(2) Dacă, după 15 zile de la începerea acestor tratative neoficiale, vânzătorul și cumpărătorul nu reușesc să rezolve în mod amiabil o divergență contractuală, soluționarea litigiilor apărute în legătură cu atribuirea și încheierea contractului de vânzarea, precum și a celor privind acordarea de despăgubiri se

realizează potrivit prevederilor Legii contenciosului administrativ nr. 554/2004 cu modificările și completările ulterioare.

(3) Acțiunea în justiție se introduce la secția de contencios administrativ a tribunalului în a cărui jurisdicție se află sediul vânzătorului.

## **SECȚIUNEA VIII**

### **DISPOZIȚII FINALE**

**Art.19** Drepturile și obligațiile părților se stabilesc prin contract și în conformitate cu caietul de sarcini.

## **FIȘA DE DATE A PROCEDURII**

### **A. Denumirea și sediul autorității administrației publice:**

a) Denumire: U.A.T. Paulis;

b) Sediul: Comuna Paulis, Loc. Paulis, nr. 1/A, județul Arad, telefon: 0257-388101, fax: 0257-388456, e-mail: [primariapaulis@gmail.com](mailto:primariapaulis@gmail.com).

### **B. Obiectul vânzării:**

Autoritatea contractantă invită persoanele juridice și/sau fizice interesate să depună oferte în vederea vânzării terenului în suprafața de 1798 m.p. înscrise în Cartea Funciară 307456; cad. 307456- UAT Paulis, situat în localitatea Baratca ce aparțin domeniului privat al Comunei Paulis.

### **C. Motivele care justifică inițierea vânzării:**

Rațiunile de ordin legislativ, economic, financiar și social care motivează vânzarea terenului sunt următoarele:

- atragerea de venituri la bugetul local.

– prevederile art. 129, alin. (6) lit. b) din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019, privind Codul administrativ.

– prevederile art. 363 alin. (4) din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019, privind Codul administrativ.

– prevederile art. 84 alin. (5) din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019, privind Codul administrativ.

#### **D. Procedura de vânzare:**

- Licitatie publică deschisă, cu ofertă la plic, închis și sigilat, și presupune:
  - publicarea anunțului publicitar în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, într- un cotidian de circulație națională, într-un ziar de circulație locală și pe pagina de internet;
  - participarea persoanelor interesate la licitația publică cu ofertă, organizată în vederea vânzării terenului.
- Toate amănuntele privitoare la obiectul vânzării vor fi cuprinse în caietul de sarcini care va fi obținut contra cost de la Primaria Comunei Paulis, iar contravaloarea documentației de atribuire este de 50 lei și este nereturnabilă. Garantia de participare la licitație este de **2.040** lei.

#### **E. Elementele de preț:**

- Prețul estimat s-a stabilit conform art. 363 alin. (6) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, iar valoarea rezultată este 68.000 lei.
- Preț pornire licitație: 68.000 lei,;
- Garantia de participare la licitație: **2.040** lei;
- Preț documentație de atribuire: **50** lei - nereturnabilă.

Intocmit,  
Consilier Achizitii publice,  
Dehelean Manuela





## Declarație de participare la licitația publică

I. Subsemnatul/Subsemnații,....., reprezentant/reprezentanți legali al/ai..... întreprindere/asociere care va participa la procedura de licitație publică organizată de ..... , în calitate de autoritate contractantă, certific/certificăm prin prezenta că informațiile conținute sunt adevărate și complete din toate punctele de vedere.

II. Certific/Certificăm prin prezenta, în numele....., următoarele:

1. am citit și am înțeles conținutul prezentei declarații;
2. consimt/consimțim descalificarea noastră de la procedura de licitație publică în condițiile în care cele declarate se dovedesc a fi neadevărate și/sau incomplete în orice privință;
3. fiecare semnătură prezentă pe acest document reprezintă persoana desemnată să înainteze oferta de participare, inclusiv în privința termenilor conținuți de ofertă;
4. în sensul prezentului certificat, prin *concurrent* se înțelege oricare persoană fizică sau juridică, alta decât ofertantul în numele căruia formulăm prezentul certificat, care ofertează în cadrul aceleiași proceduri de licitație publică sau ar putea oferta, întrunind condițiile de participare;
5. oferta prezentată a fost concepută și formulată în mod independent față de oricare concurrent, fără a exista consultări, comunicări, înțelegeri sau aranjamente cu aceștia;
6. oferta prezentată nu conține elemente care derivă din înțelegeri între concurenți în ceea ce privește prețurile/tarifele, metodele/formulele de calcul al acestora, intenția de a oferta sau

nu la respectiva procedură sau intenția de a include în respectiva ofertă elemente care, prin natura lor, nu au legătură cu obiectul respectivei proceduri;

7. oferta prezentată nu conține elemente care derivă din înțelegeri între concurenți în ceea ce privește calitatea, cantitatea, specificații particulare ale produselor sau serviciilor oferite;
8. detaliile prezentate în ofertă nu au fost comunicate, direct sau indirect, niciunui concurent înainte de momentul oficial al deschiderii publice, anunțată de contractor.

III. Sub rezerva sancțiunilor prevăzute de legislația în vigoare, declar/declaram că cele consemnate în prezentul certificat sunt adevărate și întrutotul conforme cu realitatea.

Ofertant

.....

OFERTANTUL

\_\_\_\_\_  
(denumirea/numele)

### FORMULAR DE OFERTA

Catre \_\_\_\_\_

(denumirea autoritatii contractante si adresa completa)

**Domnilor,**

1. Examinand documentatia de atribuire, subsemnatii, reprezentanti ai ofertantului

\_\_\_\_\_, ne oferim ca, in conformitate

(denumirea/numele ofertantului)

cu prevederile si cerintele cuprinse in documentatia mai sus mentionata, sa cumparam

\_\_\_\_\_  
(denumirea terenului)

pentru suma de \_\_\_\_\_ lei, terenului in suprafata de 1798 m.p. înscrise în Cartea Funciară 307456; cad. 307456- UAT Paulis, situat în localitatea Baratca ce aparțin domeniului privat al Comunei Paulis, teren intravilan, platibila la semnarea contractului de vanzare-cumparare în formă autentică.

2. Ne angajam sa mentinem aceasta oferta valabila pentru o durata de

\_\_\_\_\_  
(durata in litere si cifre)

zile, si ea va ramane obligatorie (pentru noi si poate fi acceptata oricand

inainte de expirarea perioadei de valabilitate.

3. Alaturi de oferta de baza:

|\_| depunem oferta alternativa, ale carei detalii sunt prezentate intr-un formular de oferta separat, marcat in mod clar "alternativa";

|\_| nu depunem oferta alternativa.

*(se bifeaza optiunea corespunzătoare)*

4. Intelegem ca suntem obligati sa acceptati oferta cu pretul cel mai mare oferit peste pretul minim de pornire la licitatie.

Data / /

\_\_\_\_\_, in calitate de \_\_\_\_\_, legal autorizat sa  
semnez

*(semnatura)*

oferta pentru si in numele \_\_\_\_\_ .

*(denumirea/numele ofertantului)*

## **STUDIU DE OPORTUNITATE**

### **Privind vânzarea prin licitație publică a terenului intravilan, in suprafață de 1798 mp , aparținând domeniului privat de interes local al comunei Păuliș, , CF. 307456 Top 307456**

Date generale- premisele și scopul întocmirii studiului de oportunitate  
Vânzarea bunurilor din domeniul privat al comunei se face cu respectarea regulilor special prevăzute prin art.363 ,alin(1) al OUG nr. 57/2019-Codul Administrativ, vânzarea bunurilor din domeniul privat al statului sau al unităților administrativ-teritoriale , licitație publică deschisa, organizată în condițiile prevăzute la art. 334-346, cu respectarea principiilor prevăzute la art. 311, cu excepția cazurilor în care prin lege se prevede altfel.

Conform alin(2), stabilirea oportunității vânzării bunurilor din domeniul privat al statului sau al unităților administrativ-teritoriale și organizarea licitației publice se realizează de către autoritatea locală. Deși alin. (2) al art. 363 al OUG nr. 57/2019-Codul Administrativ nu instituie obligativitatea întocmirii unui Studiu de oportunitate, precum in cazul concesiunilor și închirierilor, pentru aprecierea oportunității vânzării considerăm că este utilă întocmirea unui studiu de oportunitate care , pe lângă descrierea și identificarea bunului propus spre vânzare ,să cuprindă un minim de informații privind: motivația economico-financiară și socială a vânzării,prețul de pornire al licitației, termenul estimat pentru finalizarea procedurii de licitație și întocmirea contractului de vânzare. Conform alin.(4), vânzarea prin licitație publică a bunurilor imobile aparținând unităților administrativ-teritoriale se aprobă prin hotărâre a consiliului local al comunei . Pentru perfectarea vânzării terenului intravilan, nu există obligația legală a obținerii unor avize prealabile. Descrierea și identificarea terenului propus spre vânzare, regimul juridic, elemente tehnice terenului intravilan cu categoria de folosință intravilan, Cc, in suprafață de 1798 mp , aparținând domeniului privat de interes local al comunei Păuliș, , CF. 307456 Top 307456 Păuliș .

Potrivit extrasului de C.F. terenul nu e grevat cu sarcini. Destinația pentru care poate fi utilizat terenului:curți , construcții. Valoarea de inventar și valoarea propusă pentru vânzare Valoarea de inventar a terenului este de 13.800 euro. In vederea valorificării acestui imobil prin vânzare prin licitație publică deschisă, s-a întocmit de către evaluator autorizat Păduraru Mircea , înregistrat la Primăria comunei Păuliș sub nr. 5991/22.07.2021. Conform Raportului, valoarea de piață a imobilului este de 13.800 euro, sau 68.000 lei la cursul oficial BNR din ziua întocmirii raportului . Prețul de pornire al licitației va fi cel puțin egal cu această valoare, calculată în lei și actualizată cu cursul BNR din ziua anterioară licitației, în respectarea dispozițiilor alin.(6) al art. 363 din OUG nr. 57/2019-Codul Administrativ. Motivația

vânzării: Motivele de ordin tehnic, economic, financiar, social si de mediu care justifică vânzarea terenului sunt: - valorificarea resurselor existente în scopul realizării unei extinderi economice solide a comunei Păuliș , atragerea atât la bugetul local al comunei de venituri - atragerea capitalului privat în acțiuni ce vizează satisfacerea unor nevoi ale comunității locale precum si ridicarea gradului de civilizație si confort al acestora.

Date referitoare la procedura de vânzare - licitație publică, organizată în condițiile prevăzute la art. 334-346, din Codul Administrativ

- licitația se va organiza și desfășura în termen maxim de 40 de zile de la data emiterii hotărârii Consiliului Local al comunei Păuliș ;

- ofertanții se vor putea înscrie la licitație numai pentru tot Terenul;

- garanția de participare ce va fi depusă sau constituita prin scrisoare de garanție bancară în vederea participării la licitația publică va fi în valoare de 3% din prețul de pornire la licitație stabilit prin raportul de evaluare si Hotărârea Consiliului Local Păuliș;

- la ședința de licitație publică vor fi admise numai ofertele care se încadrează în prevederile din caietul de sarcini și din documentația de elaborare și prezentare a ofertei; Perfectarea contractului de vânzare-cumpărare se va realiza în termen de maxim 30 zile de la adjudecare. Cumpărătorul achită prețul integral la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare; Taxele notariale și celelalte cheltuieli ocazionate cu vânzarea Terenului se vor suporta de Cumpărător, potrivit prevederilor legale în vigoare. Hotărârea privind vânzarea imobilului și încheierea contractului de vânzare-cumpărare , se va adopta în Consiliul Local conform prevederilor legale și a atribuțiilor stabilite de OUG nr. 57/2019 –Codul Administrativ.

PRIMAR

TURCIN IOAN

CONSILIER

RUS DANIELA

**Proces Verbal**  
**De predare Raport evaluare**

PRIMĂRIA COMUNEI PĂULIȘ
Nr. intrare: 5988 / 22.07.2021
Nr. ieșire: /

Subsemnatul ing. Paduraru Mircea  
Evaluator autorizat in evaluarea proprietatilor imobiliare (EPI) si a intreprinderilor(EI)  
Membru titular al ANEVAR cu legitimatia nr.14943.

Prin prezentul proces verbal predau:

Raportul de evaluare pentru:

-Proprietatea Imobiliara :Teren intravilan identificat in CF 307456 ,cad.307456 Păuliș;  
S-1798mp

-Situat in comuna Păuliș ,loc. Barațca nr. FN

Raportul este realizat in baza contractului nr. 36/08.07.2021-nr. evaluator și  
5570/08.07.2021 ,nr.achizitor

Achizitor

Primaria Comunei Păuliș

Primar G.F. Turcin Ioan



Prestator

Evaluator autorizat

Ing. Paduraru Mircea





PRIMĂRIA COMUNEI PĂULIȘ  
Nr. intrare: 5991 / 22.07.2021  
Nr. ieșire: \_\_\_\_\_

# RAPORT DE EVALUARE



**OBIECT** : - Proprietate Imobiliara –Teren intravilan  
CF 307456;cad.307456 – Păuliș  
Localizat in Loc. Barațca nr.FN

**SCOP** : Informare preț - Vânzare

**CLIENT Si :** Primaria Comunei Păuliș  
**BENEFICIAR** Comuna;Consiliul Local al Comunei Păuliș

**EVALUATOR Autorizat:EI;EPI**  
Ing. Paduraru Mircea  
Membru ANEVAR leg 14943



36/2021

<b>Cuprins</b>	
<b>Cap.1 INTRODUCERE</b>	<b>1</b>
1.1 Scrisoare de transmitere	2
1.2 Declarații.	3
1.3 Sinteza raportului	4
<b>Cap.2 TERMENI DE REFERINȚĂ</b>	<b>5</b>
2.1 Identificare și competența evaluator	
2.2 Descriere raport	
2.3 Identificarea clientului și a oricărui utilizator	
2.4 Scopul evaluării	
2.5 Identificarea proprietatii imobiliare subiect – Dreptul de proprietate evaluat	
2.6 Tipul valorii	
2.7 Data evaluării	6
2.8 Documentarea necesară	
2.9 Natura și sursa informațiilor	
2.10 Ipoteze și ipoteze speciale	7
2.11 Restricții de utilizare, difuzare sau publicare	8
2.12 Declararea conformității cu standardele de evaluare	
<b>Cap.3 PREZENTAREA DATELOR</b>	<b>9</b>
3.1 Identificarea proprietății subiect.	
3.2 Dreptul de proprietate evaluat	
3.3 Identificarea oricărui bunuri mobile sau a altor elemente -nonimobiliare	
3.4 Date despre zona, vecinătăți și amplasament	10
3.5 Descrierea amplasamentului parcelelor	11
3.6 Istoricul proprietății subiect-vânzări anterioare, oferte, sau cereri	11
<b>Cap.4 CEA MAI BUNĂ UTILIZARE A TERENULUI-CMBU</b>	<b>12</b>
<b>Cap.5 ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE</b>	<b>13</b>
5.1 Definierea produsului imobiliar	
5.2 Delimitarea pieței specifice- Aria pieței	
5.3 Analiza cererii	
5.4 Analiza ofertei competitive	15
5.5 Echilibrul pieței	16
<b>Cap.6 ABORDARI ÎN EVALUARE</b>	<b>17</b>
6.1 Justificarea alegerii abordării	
6.2 Abordarea prin piață	
6.3 Descriere mod de aplicare a abordării-Analiza comparativă a vânzătorilor pe perechi de date.	18
<b>Cap.7 ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII</b>	<b>22</b>
<b>Cap.8 ANEXE</b>	<b>22</b>

## Cap.1. INTRODUCERE

### 1.1 SCRISOARE DE TRANSMITERE

Stimate Beneficiar

Prin prezenta va prezint raportul de evaluare a proprietatii imobiliare : Teren Aferent CF307456;cad. 307456,Barațca/Păuliș

Scopul pentru care s-a facut evaluarea este informarea clientului asupra valorii de piata a terenului, în vederea vânzării .

Documentele care mi s-au prezentat pentru identificarea terenului și documentarea necesara au fost :

- CF 307456;cad.307456 Păuliș -din data 18.06.2021.
- Plan de amplasament și delimitare a imobilului
- Extras PUG ,UTR-11, Barațca.

Evaloarea s-a facut in ipoteza Celei mai bune utilizari, CMBU, care maximizeaza randamentul utilizarii și care este -Teren pentru dezvoltare -Cc

Evaluarea a avut la baza Standardele de Evaluare ANEVAR editia 2020.

Valoarea de piata estimata , este rezultatul aplicarii abordarii prin piata ,metoda comparatiilor vinzarilor si este exprimata in euro si in lei echivalenti la data evaluarii.

Pretul unei posibile viitoare tranzactii va putea fi diferit fata de valoarea exprimata in functie de particularitatile tranzactiei, valoarea recomandata fiind o valoare probabila dar cea mai posibila.

Evaluatorul nu isi asuma responsabilitatea pentru factorii economici , fizici sau patrimoniali care pot aparea ulterior evaluarii,sau care nu corespund inscrisurilor prezentate..

Raportul are la baza informatiile furnizate de beneficiar cat si cele constatate personal in urma inspectiei proprietatii și a analizei pieței specifice.

Inspectia proprietatii s-a facut personal de evaluator in data de 12.07.2021

#### Rezultatul evaluarii

Evaluarea este o opinie asupra unui tip de valoare. Desi este o concluzie impartiala,experta si rezonabila a unui profesionist calificat, bazata pe o analiza a tuturor informatiilor relevante, ramine totusi o opinie .Ea reprezinta perceptia evaluatorului referitor la cel mai probabil pret obtenabil intr-o tranzactie obiectiva.

Denumire Imobil Evaluat	Identificat în CF / Topo.	Suprafata mp	Data evaluarii	VALOAREA Abordarea-evaluarii prin piață
				13.800 Euro
Teren Intravilan	CF 307456 cad. 307456	1798	12.07.2021	68.000,0 Lei
Barațca/Păuliș				Unitar – 7,67 Euro/mp

1 € =4,9275 lei ;12.07.2021

**Ing.Paduraru Mircea Evaluator Autorizat EI; EPI**

Membru titular-ANEVAR

leg. 14943



## 1.2 DECLARATII

### **De Conformitate**

- Prezentul raport de evaluare a fost realizat in concordanta cu reglementarile standardelor ANEVAR, de Evaluare a Bunurilor si a codului deontologic al profesiei de evaluator.
- Analizele,opiniile si concluziile exprimate au fost realizate in conformitate cu ipotezele si conditiile prezentate in raport.
- Declar faptul ca nu am nici un interes personal in prezent sau in perspectiva referitor la evaluarea proprietatii imobiliare care face obiectul prezentului raport.
- Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazeaza pe solicitarea obtinerii unor anumite valori,solicitare venita din partea beneficiarului raportului sau a altor persoane, iar remunerarea evaluarii nu se face in functie de satisfacerea unei asemenea solicitari.
- Onorariile de evaluare s-au calculat in functie de costurile materiale ale raportului ,volumul de ore munca depus, termenul de executie al lucrarii,amplasamentul activelor..
- Analizele, opiniile si concluziile exprimate au fost realizate in conformitate cu ipotezele si conditiile prezentate in raport.
- Valoarea obtinuta este valoarea de piata ,abordarea folosita fiind abordarea prin piata.
- Inspectia a fost efectuata personal de catre evaluator, data inspectiei fiind 12.07 2021
- Data de referinta a raportului este 12.07.2021 ,data la care sunt valabile ipotezele si concluziile prezentate.
- La data elaborarii prezentului raport evaluatorul este membru ANEVAR, autorizat ,EI ;EPI,cu drept de practica si are incheiata asigurarea de raspundere profesionala.

### **De Certificare**

- Prin prezenta certific faptul ca: afirmatiile prezentate si sustinute in prezentul raport de evaluare sunt adevarate si corecte in limita cunostintelor si informatiilor detinute si celor prezentate de beneficiar.
- Certific faptul ca nu ma aflu in conflict de interese cu clientul/utilizatorul/destinatarul raportului
- De asemenea certific faptul ca analizele,ipotezele,opiniile,si concluziile sunt nepartinitoare din punct de vedere profesional.

Ing.Paduraru Mircea,  
Evaluator autorizat - EI;EPI  
Membru ANEVAR  
Leg. 14943

1.3 SINTEZA RAPORTULUI

1.	Nr. inreg. raport	36/12.07.2021																				
2.	Evaluator	Paduraru Mircea ;P.F.A ; CIF- 27802880																				
	Membru	A.N.E.V.A.R																				
	Legitimatie	14943																				
	Competenta -Autorizat	E.P.I ; E.I																				
	Parafa	Valabila -2021																				
	Adresa	Orasul Lipova ;Strada Maria Radna nr. 340 Tel. 0747299982																				
3.	Client	Comuna Păuliș																				
4.	Beneficiar	Comuna Păuliș ; Consiliul local																				
5.	Obiectul evaluării Proprietatea evaluata:	Teren,S-1798 mp,afferent CF307456,cad.307456 Păuliș.																				
6.	Proprietar	Comuna Pauliș																				
7.	Cat.de folosinta cf.	Intravilan,Cc																				
8.	Amplasare	UAT11-Barațca -loc. Barațca Vecinatați -N;-teren privat -V -proprietate private-pers. fizica -S -Teren public -Comuna Păuliș -DN-7 - E- teren intravilan-Cc proprietate privata persoana fizica. Terenul Subiect-Are cadastru.in system stereo 70																				
9.	Tip valoare estimata	De piata																				
10.	Dreptul de proprietate	Drept deplin,dobindit prin lege,cota 1/1 ,cu titlu de atestare a apartenței la domeniul privat. Act adm.,nr.51-Hotărâre -din 20.04.2021,emis de CL-Păuliș																				
11.	Scopul evaluării	Informare asupra valorii de piata solicitata de Comuna Păuliș prin Institutia Primariei, in vederea vânzării.																				
12.	Data evaluării	12.07.2021																				
13.	Utilizare-istoric	Se deschide CF307456/UAT Păuliș,în baza prevederilor Legii nr.7/1996,repUBLICATĂ și a regulamentului de carte funciara,aprobat prin O.D.G al ANCP, nr.700/2014, care cuprinde imobilul cu nr. Cad.307456/UAT Pauliș, adus din CF307431/UAT Pauliș																				
14.	C.M.B.U	Teren-Dezvoltare Cc.																				
15.	Abordari in evaluare	Abordare prin piata -metoda comparatiilor vinzarilor																				
16.	Curs schimb BNR la data evaluării	4,9275 lei ;12.07.2021																				
17.	Declarare Valoare	<b>VALOARE estimata RECOMANDATA</b>																				
		<table border="1"> <thead> <tr> <th>Denumire Imobil Evaluat</th> <th>Identificat în CF / Topo.</th> <th>Suprafata mp</th> <th>Data evaluării</th> <th>VALOAREA Abordarea-evaluării prin piață</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Teren Intravilan</td> <td>CF 307456 cad.307456</td> <td>1798</td> <td>12.07.2021</td> <td>13.800 Euro</td> </tr> <tr> <td>Barațca /Păuliș</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>68.000 Lei</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>Unitar -7,67 Euro/mp</td> </tr> </tbody> </table>	Denumire Imobil Evaluat	Identificat în CF / Topo.	Suprafata mp	Data evaluării	VALOAREA Abordarea-evaluării prin piață	Teren Intravilan	CF 307456 cad.307456	1798	12.07.2021	13.800 Euro	Barațca /Păuliș				68.000 Lei					Unitar -7,67 Euro/mp
Denumire Imobil Evaluat	Identificat în CF / Topo.	Suprafata mp	Data evaluării	VALOAREA Abordarea-evaluării prin piață																		
Teren Intravilan	CF 307456 cad.307456	1798	12.07.2021	13.800 Euro																		
Barațca /Păuliș				68.000 Lei																		
				Unitar -7,67 Euro/mp																		

Evaluator Autorizat  
E.I ;E.P.I  
Ing. Paduraru Mircea  
Leg. 14943



## Cap.2 –TERMENII DE REFERINTA

### 2.1 Identificare și competența evaluator

Prezența evaluare este realizată de către PĂDURARU MIRCEA<sup>1</sup>, evaluator independent, care semnează raportul în calitate de Membru titular ANEVAR, autorizat – EI;EPI ; legitimația ,parafa,asigurarea, valabile -2021

<sup>1</sup> În anexa raportului este prezentat evaluatorul.

### 2.2 Descrierea raportului

Prezentul raport de evaluare este unul narativ, detaliat, întocmit în conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor, adoptate de ANEVAR, valabile la data evaluării, cuprinde descrierea tuturor datelor, faptelor, analizelor, calculelor și judecăților relevante pe care s-a bazat opinia privitoare la indicația asupra valorii raportate, nefiind necesară nicio excludere sau abatere de la SEV 103 Raportare (IVS 103).

Prezentul raport poate fi identificat sub nr. 36/12.07.2021 în baza de date a evaluatorului.

Raportul este identificat -în forma letrică (electronică )

### 2.3 Identificarea clientului și a oricărui alti utilizatori

<b>Client</b>	▪ Comuna Păuliș
<b>Adresa clientului</b>	▪ Loc. Păuliș jud. Arad, cod postal 317230
<b>Destinatarul raportului</b>	▪ CL. Al comunei Pauliș, Primarie
<b>Utilizatorul raportului</b>	▪ CL. Al comunei Păuliș, Primaria comunei

### 2.4 Scopul Evaluării

Evaluare pentru informarea clientului și a utilizatorului, privind valoarea de piață, în vederea vânzării , imobilului, teren, menționat, în CF 307456, cad 307456.

### 2.5 Identificarea proprietății imobiliare subiect-Drepturi de proprietate evaluate

Identificarea s-a făcut conf. CF și PAD documente puse la dispoziție de proprietar

<b>Identificare</b>	-Conf. -CF307456, cad.307456 Păuliș
<b>Adresa imobil</b>	-loc. Barațca, FN ; comuna-Păuliș
<b>Proprietar</b>	Comuna Păuliș.

Mențiuni evaluator

Evaluatorul a avut la dispoziție, Planul de amplasament și delimitare a imobilului, - extras CF ,primit de la Client, anexate prezentului raport și care sunt parte integrantă din el.

Conform extrasului de carte funciara prezentat, imobilul subiect nu este grevat de sarcini.

Dreptul de proprietate evaluat este-absolut, neafectat de alte drepturi subordonate.

### 2.6 Tipul valorii

**Conform procedurii, atribuirea se face prin licitație ,valoarea fiind valoarea de piață.**

#### **Valoarea de piață**

“Valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care un *activ* sau o *datorie* ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere”.

Cursul de schimb leu - € folosit pentru transpunerea calculelor în evaluare a fost 1€=4,9275 lei la data de 12.07.2021.

<sup>1</sup> În anexa raportului este prezentat evaluatorul

## 2.7 Data evaluării.

**Data inspecției** -Inspecția a fost făcută de evaluator Paduraru Mircea ,in prezenta reprezentant primărie Păuliș,prin persona-Dehelean Manuela,responsabil achiziție SEAP, la data de 12.07.2021  
**Data de referință a evaluării** -12.07.2021

## 2.8 Documentarea necesară în vederea efectuării evaluării.

- În vederea identificării proprietății evaluatorul a avut la dispoziție: Plan amplasament și delimitare a imobilului,extras CF al imobilului supus evaluării.
- Inspecția proprietății (accesul) a fost asigurată de către Primaria Păuliș fost vizualizate toate componentele proprietății, cu excepția părților care, prin natura lor, sunt ascunse sau ne-vizibile.
- În vederea documentării și colectării datelor despre vecinătate și zonă, precum și a celor despre localitate, evaluatorul a avut acces la toate informațiile considerate relevante,din partea Comunei Păuliș.

## 2.9 Natura și sursa informațiilor utilizate pe care se bazează evaluarea.

### Informații primite de la client

- Situația juridică a proprietăților imobiliare, suprafața terenului.  
Proprietarul/solicitantul - pentru informațiile legate de proprietatea imobiliară evaluată (situație- precizată prin CF)
- Istoricul proprietății
- Scopul evaluării

### Informații colectate de evaluator

- Informații privind piața imobiliară specifică (preturi, etc.);
- Presa de specialitate și evaluatori care își desfășoară activitatea pe piața locală;
- Baza de date a evaluatorului;
- Informații furnizate de către beneficiarii unor tranzacții similare în aria pieței.
- Informații privind tranzacțiile din cadrul unor UAT-uri învecinate.
- Informații existente pe site-urile [www.imobiliare.ro](http://www.imobiliare.ro), [www.olx.ro](http://www.olx.ro), etc.;
- revistele de profil: Vând și Cumpăr ;
- Date preluate din baza de date a Institutului Național de Statistică (<http://www.insse.ro/cms/>).
- Costuri de construcție – Cataloage IROVAL "COSTURI DE RECONSTRUCȚIE - COSTURI DE ÎNLOCUIRE CLADIRI REZIDENȚIALE, Editor IROVAL (Corneliu Schiopu)" actualizate prin catalogul "INDICI DE ACTUALIZARE COSTURI DE RECONSTRUCȚIE - COSTURI DE ÎNLOCUIRE CLADIRI REZIDENȚIALE, Editor IROVAL (Corneliu Schiopu)"
- Devize de lucrări constructiv.

## 2.10 Ipoteze și ipoteze speciale

Raportul de evaluare a fost realizat pe baza următoarelor ipoteze, inclusiv a celor care pot să apară în raport:

- Evaluatorul nu își asumă nici o răspundere pentru descrierea juridică pusă la dispoziție sau pentru chestiuni legate de considerente juridice sau de proprietate.
- Titlul/Dreptul de proprietate se presupune valabil și tranzacționabil; Evaluatorul nu este responsabil pentru problemele de natură legală, care afectează fie proprietatea imobiliară evaluată, fie titlul/dreptul de proprietate asupra acesteia și care nu sunt cunoscute de către evaluator. În acest sens se precizează că nu au fost făcute cercetări specifice la arhive, iar evaluatorul presupune că titlul/dreptul de proprietate este valabil și se poate tranzacționa, că nu există datorii care au legătură cu proprietatea evaluată și aceasta nu este ipotecată sau închiriată. În cazul în care există o asemenea situație și este cunoscută, aceasta este menționată în raport. Proprietatea imobiliară se evaluează pe baza premisei că aceasta se află în posesie legală .
- Proprietatea este evaluată fără ipoteci sau datorii, dreptul integral (absolut) de proprietate;

- Evaluatorul a examinat extrasul de carte funciară și a identificat proprietatea conform cu acestea;
- Evaluatorul nu este topograf/topometrist și nu are calificarea necesară pentru a măsura și garanta că locația și limitele proprietății așa cum au fost ele indicate de proprietar și descrise în raport corespund cu documentele de proprietate/cadastrale;
- Acest raport are menirea de a estima o valoare a proprietății identificată și descrisă în raport în ipoteza în care aceasta corespunde cu cea din documentele de proprietate/cadastrale. Dacă eventuale lucrări topografice cu referire la proprietatea evaluată vor invalida aceste măsurători, evaluarea va trebui reconsiderată.
- Evaluatorul nu are nicio informație privitoare la faptul că proprietatea/terenul evaluat este traversat de rețele magistrale de utilități sau zone de restricționare (canale de desecare/irigație etc) care ar limita folosința acestuia altele decât cele descrise în raport; în urma inspecției pe teren nu au fost descoperite indicii care să arate o astfel de restricție; evaluatorul nu a făcut nicio investigație suplimentară pentru a descoperi aceste restricții și nici nu are abilitatea de a întocmi eventuale studii care să certifice dacă terenul este afectat de o astfel de restricție sau nu;
- Evaluatorul nu are cunoștință de posibilele litigii generate de elemente ascunse sau vecinătăți care să afecteze proprietatea evaluată. Nu au fost luate în considerare astfel de ipoteze;
- Informația furnizată de către terți este considerată de încredere dar nu i se acordă garanții pentru acuratețe; Evaluatorul obține informații, estimări și opinii necesare întocmirii raportului de evaluare, din surse pe care le consideră a fi credibile și evaluatorul consideră că acestea sunt adevărate și corecte, surse indicate în raportul de evaluare. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în privința acurateței informațiilor furnizate de terțe părți;
- Previzunile, proiecțiile sau estimările conținute în raport se bazează pe condițiile curente de pe piață, pe factorii cererii și ofertei, anticipate pe termen scurt și pe o economie stabilă în timp. Aceste previziuni sunt, prin urmare, supuse schimbării condițiilor viitoare;
- Presupunem că nu există nici un fel de contaminanți și costul activităților de decontaminare nu afectează valoarea; nu am fost informați de nici o inspecție sau raport care să indice prezența contaminanților sau a materialelor periculoase
- Din informațiile deținute de către evaluator și din discuțiile purtate cu proprietarul nu există nici un indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice la data evaluării care afectează valoarea terenurilor (nici terenul supus evaluării nici în zona de amplasare). Evaluatorul nu are cunoștință de efectuarea unor inspecții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase. Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există așa ceva. Dacă se va stabili ulterior că există contaminări pe teren sau că au fost sau sunt puse în funcțiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate.

#### **Ipoteze speciale**

- Nu sunt.

#### **2.11 Restricții de utilizare, difuzare sau publicare**

- Acest raport de evaluare este destinat numai scopului precizat și numai pentru uzul clientului și destinatarului/utilizatorului. Raportul de evaluare sau oricare altă referire la acesta nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicității fără acordul scris și prealabil al evaluatorului cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară; Prezentă evaluare a fost întocmită pentru scopul declarat în cadrul raportului și asumat prin contractul de prestări servicii întocmit între evaluator și client sau utilizator. Acest raport de evaluare nu va putea fi utilizat pentru niciun alt scop decât cel declarat.
- Datele și informațiile din raport sunt confidențiale.
- Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane nu atrage după sine răspunderea evaluatorului.
- Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea față de terți în afara clientului și destinatarului/utilizatorului evaluării, nu se acceptă responsabilitatea pentru nici un fel de pagube suferite de orice terț, pagube rezultate în urma deciziilor sau acțiunilor întreprinse pe baza acestui raport.



▪ Orice alocare a valorii totale estimate în acest raport, se aplică numai la programul de utilizare stabilit, aceasta nu poate fi utilizată în combinație cu nicio altă evaluare; în caz contrar nu este validă;

Condiții limitative:

- Evaluatorul nu va acorda despăgubiri clientului sau altor persoane ca urmare a unor greșeli în executarea prestațiilor de servicii (din culpa sa, a serviciilor sale), decât în limita asigurării de răspundere profesională pe care evaluatorul o are încheiată conform reglementărilor în vigoare.
- Eventualele despăgubiri prevăzute la alin. anterior sunt aplicabile numai în cazul în care culpa evaluatorului este dovedită conform legislației în vigoare
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune

#### 2.12 Declararea conformității cu Standardele de evaluare(SEV)

Prezentul raport de evaluare s-a întocmit în conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor, adoptate de ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România), în vigoare:

SEV 100 - Cadrul general  
SEV 101 -Termenii de referință ai evaluării  
SEV 102 - Documentare și conformare  
SEV 103 - Raportare  
SEV 104 -Tipuri ale valorii  
SEV 105 - Abordari și metode de evaluare  
SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare  
Ghiduri metodologice  
GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile

- Prezentul raport de evaluare a fost realizat în concordanță cu reglementările Standardelor de Evaluare ANEVAR menționate anterior, cu normele și cu metodologia de lucru recomandate în materie de evaluare, și cu ipotezele cuprinse în prezentul raport;
- Evaluatorul care semnează prezentul raport de evaluare are încheiată asigurarea de răspundere profesională.

### Cap. 3. PREZENTAREA DATELOR

#### 3.1 Identificarea proprietății imobiliare subiect

- Proprietatea evaluată – Teren intravilan
- Identificata în CF 307456,cad.307456 Păuliș
- Suprafața : S-1798 mp
- Amplasare :pe teritoriul loc. Barațca,com. Păuliș.La ieșirea spre lipova pe partea stinga a DN7,la aprox.150 ml de limita adm. a localității Barațca și a comunei.

#### 3.2 Dreptul de proprietate evaluat

A fost evaluat-dreptul de proprietate absolut al comunei Păuliș,rezultat din CF 307456 Păuliș. Intabularea dreptului de proprietate s-a facut in baza legi: Hotărârea 51/20.04.2021 a CL-Păuliș. Imobilul are ridicare cadastrala in coordonate stereo-70

#### 3.3 Identificarea oricaror bunuri mobile sau a altor elemente-nonimobiliare

Prezenta evaluare nu include nici o componenta nonimobiliară. Activele a fost evaluate fără a lua în considerare orice alte componente nonimobiliare.

#### 3.4 Date despre zona,vecinatati și amplasament

Terenul subiect este situat intr-o zona intravilana limitrofa a loc. Barațca,pe partea cu dealul,la ieșirea spre loc. Lipova. In vecinatatea Estica și vestica a terenului se afla proprietăți Rezidentiale private.. Celelalte vecinatati sunt:  
S-teren zona publica și respectiv DN7  
N-terenuri private persoane fizice.

##### a.- Date generale Comuna Păuliș -Localizare, Vecinatati ,Asezarea geografica:

<b>Localizare:vecinatati</b> Comuna este așezată pe malul drept al Mureșului, în zona de contact dintre munte și câmpie, la poalele dealurilor ce alcătuiesc treapta sudică a Munților Zărandului 25 km de Municipiul Arad și 7 km de orașul Lipova,zona numita generic PODGORIA, dupa activitatea specifica de viticultura.		<b>Specificul zonei</b> Agricultură Exploatarea agregatelor minerale Prelucrare lemn Prelucrarea strugurilor
<b>Artere importante de circulatie in apropiere</b> -Dj 709 -Pauliș Siria(Drumul Vinului) -DN7 (E68)	<b>Mediu</b> Clima temperat-continentală moderată, verile nu sunt excesiv de călduroase, temperatura medie fiind de 22 °C, iernile fiind scurte și blânde, cu zăpadă redusă cantitativ, temperatura medie în lunile de iarnă nu scade sub - 3°C. Primăverile sunt scurte și timpurii, toamnele sunt lungi și călduroase. <sup>[12]</sup>	<b>Date privind impozitul si taxele locale</b> În conformitate cu prevederile privind CODUL FISCAL C NORMELE METODOLOGICE DE APLICARE Conform HCL Pauliș
<b>Adm.Loc. apartinatoare ;supraf.,locuitori</b> Totala-12806 ha Intravilan-568 ha Gospodarii-1730 <b>localitati aflate in administratie:</b> Paulis ;Simbateni;Barațca;Cladova.		

##### Atracții turistice

##### **Biserica fortificată din satul Cladova, construcție secolul al XIV-lea ,**

Ruinele cetății "Cladova", neolitic  
 Monumentul Eroilor din satul Păuliș, în memoria ostașilor români , ofițeri, subofițeri și elevi ai "Detasamentului Păuliș", căzuți la datorie pentru a stopa intrarea trupelor hitleristo-hortyste spre Defileul Mureșului, s-a înălțat un Monument, opera sculptorilor arădeni: Emil Vitroel și Ion Munteanu împreună cu arhitectului Miloș Cristea. Monumentul are o înălțime de 2 m și o arhitectură deosebită. Ansamblul are ca element central statuia din bronz a unui ostaș român, cu arma strânsă la piept, orientat spre granița de vest a țării. Statuia ostașului atezată pe un pedestal masiv din beton, are inscriptionat pe postamentul ei textul omagial - "Eroilor de la Păuliș. 1944". Fundalul este format din două aripi stilizate, care semnifică avântul luptătorilor și victoria. făclia amplasată pe platforma monumentului simbolizează recunoștința veșnică a celor de azi și de mâine, pentru cei care s-au jertit în acel sângeors septembrie 1944 pentru libertatea noastră. <sup>[15]</sup>

- Valea Cladovei
- Lunca Mureșului
- Conacul de la Barațca

Raportat la contextul național, localitatea are o economie mediu dezvoltată, *slab diversificată din punct de vedere al industriilor.*

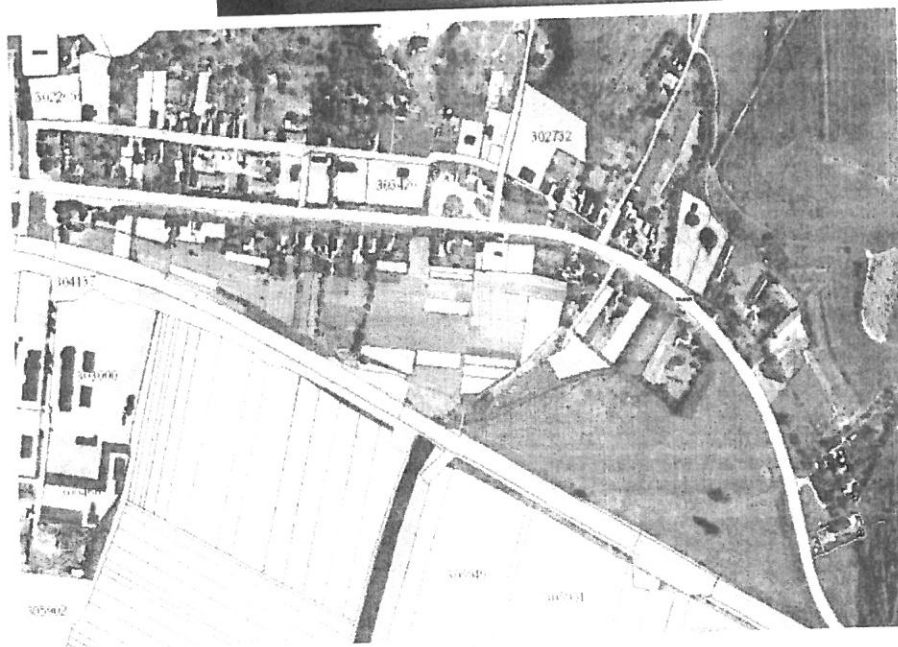
**Concluzii generale privind zona de amplasare a terenului subiect.**

Zona în care se află amplasat imobilul evaluat este- o zona limitrofa dar bine cotata

**Rețele edilitare**

- Apa – Zona loc. Barațca cit si in zona terenului subiect -Apa -se asigura prin retea stradala.
- Canal -Canalizarea in loc. Pauliș este rețea publică. In loc. Barațca cît și în zona terenului subiect se asigura individual de fiecare proprietar ,prin fose septice.
- Curent -In zona terenului subiect exista current 220v si 380v -il putem considera -la strada ..
- Drum access-In zona se afla DN7(E68) ,Lipova-Arad.Proprietatea subiect este riverana DN7. Accesul la proprietate se face prin deviație,din DN7, printr-un drum de acces NEamenajat .

**Fotografii**



### 3.5 Descrierea Amplasamentului terenului

- Amplasamentul evaluat-teren intravilan,,CF307456,cad307456,Pauliș
- Suprafata de 1798 mp .: .Evaluatorul nu a facut masuratori topo sau alte verificari.
- Front la drum access – L-18,5 ml
- Situat pe partea stinga a DN7,la iesirea din loc. Barațca spre Lipova,la o distanță de -100 ml.de limita adm.
- Vecinatati :N-drum agricol  
S-dom public com. Pauliș;DN7  
E-Teren intravilan, P.fizica,nr. privata  
V-Teren cu casa,P. fizica privata
- Tip teren -Intravilan
- Categoria de folosință – Cc.
- Access- Din DN7,pe drum propriu Neamenajat.
- Terenul este delimitat printr-un gard-la strada si fata de vecinul din est.
- Topografia este plana orizontala,foarte puțin inclinata spre capătul de Nord.
- Pe Teren sunt cițiva pomi seculari,care au un specific aparte.
- Drenajul este natural prin infiltratie și catre canalul colector stradal.
- Pe amplasament NU exista retele edilitare de :apa canal,current .-Vezi descriere zona-amplasament  
220v – la fațada  
Apa – Rețea stradala-Se poate asigura prin bransament.  
Canal-Se poate realiza prin pristere individuale.In prezent localitatea nu are rețea publica.

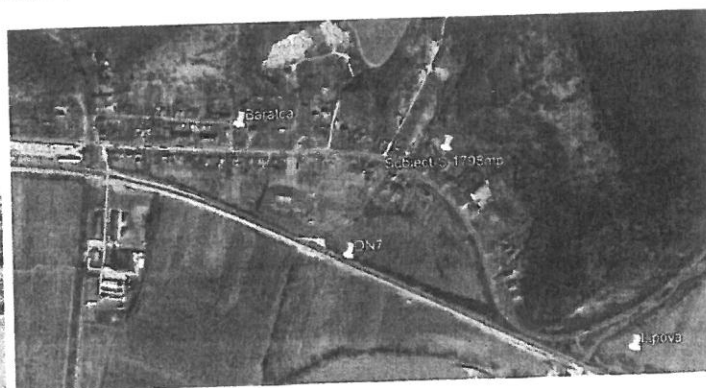
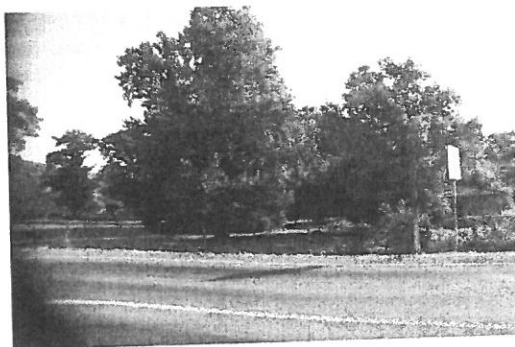
#### **Restrictii-**(Limitări legale ale dreptului de proprietate prevăzute de reglementări legale sau speciale):

- Nu există rețele sau conducte care traversează terenul sau alte servituți și sarcini, care au putut fi identificate vizual cu ocazia inspecției, sau din actele puse la dispoziția evaluatorului, nu au putut fi observate suprafețe de teren afectate de astfel de restricții.

Astfel:

- Păstrarea integrității mediului: *Nu este cazul;*
  - Zonă (areal) natural protejat: *Nu;*
  - Patrimoniu arheologic: *Nu;*
  - Zonă protejată conform normelor de igienă și sănătate publică: *Nu;*
  - Zonă de protecție și siguranță pentru obiectivele cu riscuri tehnologice limitări impuse de:
    - Sisteme de alimentare cu energie electrică: *Nu;*
    - Conducte de gaze: *Nu;*
    - Instalații de alimentare cu apă: *Nu;*
    - Infrastructuri publice: *Nu;*
  - Zonă expusă la riscuri naturale:
    - Alunecări de teren: *Nu;*
- Zona inundabila :Posibil la precipitati abundente prin colectare ape pluviale de pe dealul din Sud.

FOTOGRAFII



### 3.6 Istoricul proprietatii subiect -vânzări anterioare,oferte sau cereri curente

Terenul Subiect este proprietatea comunei Pauliș ,revenit prin lege Se deschide CF307456/UAT Păuliș,în baza prevederilor Legii nr.7/1996,publicată și a regulamentului de carte funciara,aprobata prin O.D.G al ANCPI,nr.700/2014,care cuprinde imobilul cu nr. Cad.307456/UAT Pauliș,adus din CF307431/UAT Pauliș.

Imobilul nu are istoric de vânzari anterioare și nici nu se cunosc cereri sau oferte curente.

## Cap .4 CEA MAI BUNA UTILIZARE -a terenului

Standardele de evaluare ANEVAR precizeaza ca valoarea de piata a unui activ va reflecta cea mai buna utilizare a acestuia(SEV 100)

Definitie ANEVAR 2020 :CMBU este utilizarea probabila in mod rezonabil si justificata adecvat, a unui teren liber sau a unei proprietati construite,utilizare care trebuie sa fie posibila din punct de vedere fizic, permisa legal, fezabila financiar si din care rezulta cea mai mare valoare a proprietatii imobiliare.

La baza analizelor C.M.B.U. stau notiunile de probabilitate rezonabila si fundamentare adecvata. Acestea au un rol decisiv in determinarea C.M.B.U. a unei proprietati. Conform Standardelor de evaluare pt. stabilirea CMBU e necesara analiza urmatoarelor aspecte:

1. Utilizarea este rezonabila si probabila?
2. Utilizarea e legala sau exista o probabilitate rezonabila de a obtine o aprobare legala pentru acea utilizare?
3. Proprietatea e fizic posibila, adecvata utilizarii sau poate fi adaptata pentru utilizarea respectiva?
4. Utilizarea propusa e fezabila financiar?
5. Utilizarea propusa e cea mai profitabila?

### Utilizari probabile in mod rezonabil

In analiza de piata au fost observate terenurile construite si terenurile libere din subzona Baratca.

Concluziile care se retin sunt urmatoarele

-toate terenurile construite sunt ocupate cu locuinte unifamiliale sau cu case de Vacanta(Valea Frunzisului),cel mai adesea cu P sau P+M.

-In imediata vecinatate sunt citeva terenuri libere.sau tranzactionate recent.Unele sunt cu constructii in derulare,altele sunt finalizate.

-Ofertele de vnzare in zona sau tranzactiile ,cu terenuri libere sau construite,in ultimii 10 ani , sunt semnificative pentru marimea subzonei, zonei.

-In zona predomina constructiile pentru tip locuinte, nu s-au identificat alte tipuri de constructii edificate in acesti ani in afara celor mentionate.

Ca urmare singura utilizare probabila este de utilizare rezidentiala, care este o utilizare probabila in mod rezonabil.

### Testul de permisivitate legala

Din analiza documentelor prezentate,rezulta ca terenul este un teren intravilan avind categoria de folosinta de Cc-constructii de locuinte

Observarea vecinatatii nu evidentiaza aspecte care ar face dezvoltarea imposibila.

Ca urmare consider ca dezvoltarea rezidentiala este permisa legal si nu exista nici un fel de constrangeri care sa afecteze constructia ,in afara celor mentionate in PUG care reglementeaza POT-max50%,30%-rezidential

O posibila restrictie ar putea apare datorita situarii terenului in zona de protectie a drumului National si European.Aceasta ar putea conditiona construirea si respectiv suprafata construita.Alte restrictii sunt conf.

Cu PUG,UTR-11 barața

### Testul pentru posibilitatea fizica

Constructiile din vecinatate evidentiaza posibilitatea ca terenul sa poata fi construit iar faptul ca nu au fost identificate riscuri fizice datorate topografiei sau zonei seismice ,riscuri de mediu ,trecute sau viitoare ne conduce la concluzia ca dpdv fizic constructia este posibila.

### Testul fezabilitatii financiare

Intrucit in zona s-au identificat tranzactii catre utilizatorii finali pentru edificare constructii, acestea nu ar fi avut loc daca participantii nu ar fi identificat fezabilitatea pentru o dezvoltare viitoare.Acest fapt prin extrapolare ne conduce la concluzia ca utilizarea este fezabila.

### Testul valorii maxime

Intrucit exista o singura utilizare permisa legal,fizic posibila,fezabila financiar ea va conduce la o valoare maxima a proprietatii ,aceasta este sigur cmbu.

**Utilizare Rezidentiala -Locuinta Individuala-POT 30%-rezidential;max 50%**  
**CMBU- TEREN cu destinatie REZIDENTIALA.**

## Cap. 5 ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

### 5.1 Definirea produsului Imobiliar-identificarea pieței produsului.

**Definirea pieței imobiliare**-Produsul imobiliar este un teren intravilan,construibil .Conform CMBU ,terenul corespunde unei dezvoltări Rezidentiale. Ca atare **piata** analizata este piata - **terenurilor intravilane, pentru constructii rezidentiale.**

**Piața** -Piața reprezintă mediul în care se tranzacționează bunurile și serviciile, între cumpărători și vânzători, printr-un mecanism al prețului. Conceptul de piață presupune că bunurile sau serviciile se pot comercializa fără restricții între participanți

### 5.2 Delimitarea pieței specifice -Aria pieței

**Aria pietei** Este piata pe care se schimba in mod normal activul sau datoria supuse evaluarii, la data evaluarii si la care au acces multi participanti pe piata ,inclusiv proprietarul current.

Ca delimitare a pieței (arealul analizat) putem vorbi despre zona UAT-Pauliș,subzona loc. Barațca,UTR-11 jud Arad .

In cazul nostru **Aria pietei este aria geografica a Comunei Păuliș,subzone loc. Barațca.**

Participanții reacționează la raporturile dintre cerere și ofertă și la alți factori de stabilire a prețului, precum și la propria ei înțelegere a utilității relative a bunurilor sau serviciilor și la nevoile și dorințele individuale.

Pentru a estima prețul cel mai probabil care ar fi plătit pentru o proprietate imobiliară, este fundamentală înțelegerea dimensiunii pieței pe care acea proprietate s-ar comercializa/închiria.

Prețul obținabil va depinde de numărul cumpărătorilor și al vânzătorilor de pe o anumită piață, la data evaluării.

#### c.-caracteristica pietei :

Activitate piață :*Piata activa (volatilitate moderata)*

Impozite -Taxe : In conformitate cu Codul Fiscal și Normele metodologice de aplicare -mici

Prețuri terenuri : Mici ,în crestere

### 5.3 Analiza cererii

Cererea pentru produse -teren intravilan Cc, reflectă o necesitate a unor grupuri de consumatori și este în strânsă concordanta cu puterea de cumpărare, cu preferințele consumatorilor și disponibilitatea produsului.

Cererea pentru proprietăți similare celei evaluate ar putea veni din partea:

- micilor fermieri .
- Din partea unor antreprenori pe diverse domenii.
- Din partea unor personae fizice

**Factori analizati :**

Populatia din "aria" proprietății	<input checked="" type="checkbox"/> dezavantaj	<input type="checkbox"/> neinfluențabil	<input type="checkbox"/> avantaj
Politici publice zonale	<input type="checkbox"/> dezavantaj	<input type="checkbox"/> neinfluențabil	<input checked="" type="checkbox"/> avantaj
Acces spre zona	<input type="checkbox"/> dezavantaj	<input type="checkbox"/> neinfluențabil	<input checked="" type="checkbox"/> avantaj
Factori ce afecteaza atractivitatea amplasamentului	<input type="checkbox"/> dezavantaj	<input type="checkbox"/> neinfl.	<input checked="" type="checkbox"/> avantaj
Trendul economic al ariei	<input checked="" type="checkbox"/> dezavantaj	<input type="checkbox"/> neinfl.	<input type="checkbox"/> avantaj
Consideratii financiare	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Tipologia locurilor de munca	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

**Concluzii generale:**

- în cazul în care proprietatea ar fi expusă pe piață în vederea vânzării ei, cu respectarea condițiilor din definiția valorii de piață, aceasta ar suscita un interes considerat *mediu* din partea potențialilor cumpărători;
- potențiali cumpărători există, sau pot fi atrași în aria de piață definită, numărul acestora fiind considerat *mediu*;
- profilul potențialului cumpărător este, cel mai probabil, "persoană juridică cu venituri peste media pe economie, capabil să-și finanțeze sau să obțină finanțare și să poată susține rambursarea", în vederea achiziționării proprietatii.

**5.4 Analiza ofertei competitive**

Oferta competitivă se referă la disponibilitatea produsului imobiliar. Ea se refera la terenuri intravilane din cadrul ariei pieței, terenuri în principal pentru dezvoltare rezidențială ,fara a exclude și alte construcții premise de PUG.

Factorii importanți analizați:

**Disponibilitate proprietăți similare**     mare     mediu     Mic

**Tendința prețului**     scădere     stagnare     Creștere

**Condiții și circumstanțe economice speciale:**

a. **Condițiile politice**     favorabile     Neinfl.     Dezav.

b. **Condițiile econom. generale**     favorabile     Neinfl.     Dezav.

c. **Condițiile sociale**     favorabile     Neinfl.     Dezav.

**Impactul administrativ / reglementari locale**     favorabil     nefavorabil

**Disponibilitatea de finanțare /creditare**     mică     medie     mare

**Concluzii generale:**

- există proprietăți similare în aria pieței proprietății evaluate, nivelul fiind considerat "mic";
- în aria de piață definită, există proprietățile *similare calitativ* cu cea evaluată, disponibilitatea fiind considerată *medie*;
- proprietățile „disponibile” predominante în aria de piață sunt terenuri intravilane ,pe raza UAT Pauliș/UTR-11 Barațca.

**5.5 Echilibrul pieței**

O caracteristică de bază (generală) a piețelor imobiliare este aceea în care cererea și oferta de proprietăți imobiliare nu se afla în echilibru perfect. În momentul evaluării cât și pe termen scurt evaluatorul consideră activitatea și tendința pieței proprietății subiect astfel:

<b>Nu</b>	<b>Piața cu activitate mica :</b> <i>Caracterizată de o cerere în creștere, un decalaj corespunzător în ofertă și o creștere a prețurilor;</i>
-----------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

<b>Da</b>	<b>Piață în declin:</b> <i>Scăderea cererii este însoțită de o ofertă relativ excedentară și o scădere a prețurilor;</i>
-----------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

<b>Da</b>	<b>Piață a cumpărătorului:</b> <i>O piață în care cumpărătorii sunt în avantaj ( atunci când prețurile de piață sunt relativ scăzute datorită unui surplus de proprietăți sau un număr redus de cumpărători potențiali);</i>
-----------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

<b>Nu</b>	<b>Piață a vânzătorului:</b> <i>O piață activă, în care vânzătorii de proprietăți similar disponibile pot obține prețuri mai mari decât cele obținute în perioada imediat precedentă. O piață în care puținele proprietăți disponibile sunt solicitate la prețuri predominante de către mai mulți utilizatori și potențiali utilizatori.</i>
-----------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Schițat, se pot desprinde următoarele observații:

<b>Nivelul cererii</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Scăzut	<input type="checkbox"/> „Echilibru relativ”	<input type="checkbox"/> Peste ofertă
<b>Nivelul ofertei</b>	<input type="checkbox"/> Scăzut	<input type="checkbox"/> „Echilibru relativ”	<input checked="" type="checkbox"/> Peste cerere
<b>Val. de piață a prop. similare</b>	<input checked="" type="checkbox"/> În creștere	<input type="checkbox"/> Stagnare	<input type="checkbox"/> În scădere
<b>Perioada de marketabilitate</b>	<input type="checkbox"/> < 6 luni	<input checked="" type="checkbox"/> 6 -12 luni	<input type="checkbox"/> >12 luni
<b>Lichiditate</b>	<input type="checkbox"/> Mică	<input checked="" type="checkbox"/> Medie	<input type="checkbox"/> Mare
<b>Interes la cumpărare</b>	<input type="checkbox"/> Mare	<input checked="" type="checkbox"/> Mediu	<input type="checkbox"/> Mic
<b>Interes la închiriere</b>	<input type="checkbox"/> Mare	<input type="checkbox"/> Mediu	<input checked="" type="checkbox"/> Mic

#### Analiza prețurilor

**Prețul terenurilor comparabile:** Localitățile aparținătoare comunei Pauliș sunt localități compacte și ca atare prețul terenurilor variaza foarte puțin pe raza localitatilor. El se situeaza între :Minim: 3,5- €/mp, Max: 10- €/mp  
Tendinta este de crestere .Piata este volatilă,nu s-a stabilizat și ca atare cresterile nu respecta un algoritm,existind diferente semnificative .



## Cap. 6 ABORDARI IN EVALUARE

### 6.1 Justificarea alegerii abordarii

- 1. Abordarea prin piata** – analiza comparativa  
Din analiza tranzactiilor și a ofertelor din aria pieței -UAT-Păuliș, identificate la inspectie ,consideram ca avem informatii suficiente pentru aplicarea acestei abordari.
- 2. Abordarea prin venit**  
Piata chiriilor pentru astfel de imobile ,in zona,este inactiva.
- 3. Abordarea prin cost**  
Nu este aplicabila aceasta abordare

### 6.2 Abordarea prin piata- Analiza comparativa pe perechi de date

Metoda comparatiilor directe pe perechi de date,este o metoda care aplica informatiile culese,urmând raportul cerere- oferta ,pe piata imobiliara,reflectate în mas media sau alte surse de informare.

Valoarea de piata se bazeaza pe teoria economica conventionala, care sustine existenta unui pret unic conducator, la punctul la care oferta este egala cu cererea, pe o piata concurentiala. Conceptele anticiparii si schimbarii, care fundamenteaza principiile cererii si ofertei, substitutiei si echilibrului, precum si cel al conditiilor externe sunt esentiale in abordarea prin comparatia directa pe perechi de date.

Prin aceasta metoda, preturile referitoare la loturi similare sunt analizate, comparate si ajustate în functie de asemanari sau diferentieri. Metoda se bazeaza pe valoarea unitara a terenurilor libere tranzactionate sau expuse pe piata , aferenta ariei pietei

Elementele de comparatie luate in considerare sunt de obicei cele specifice tranzactiilor, conditiile pietei (timpul) și elemente specific proprietatii (caracteristici fizice, utilizare, etc)

Criteriile si elementele de comparatie ale comparabilelor finale luate in calcul sunt prezentate in Grila datelor de piata .

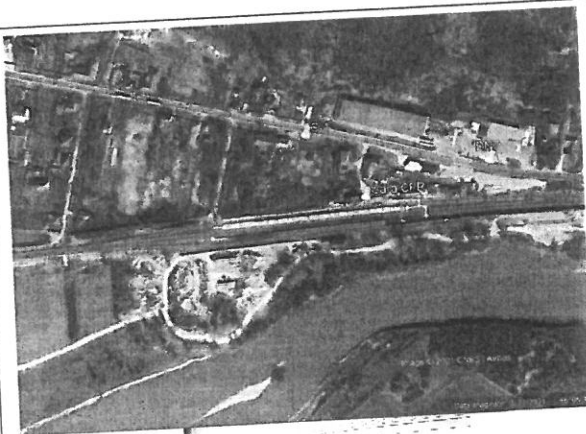
In acest sens am selectat 4 (patru) proprietati comparabile numerotate: C1, C2, C3, C4  
In functie de diferentele dintre elementele de comparative s-au facut ajustari

### Comparabile selectate

#### Comparabila C-1

Informatii	- Agentie-Imobiliare -4you
Imobil	-Teren Viran
Tip comparabila	-Oferta
Data tranzactiei	-Curentă-12.07.2021
Pret oferta	-10,0 euro
Preț negociat	-7,5 euro
Suprafata	- 2950 mp
Front la drum access	-42 m
Forma	- dreptunghiulara
Topografia	- plana orizontala
Drenaj	- natural-infiltratie-si șanț str.
Access	- Din DN7, neamenajat
Utilitati	- 220.v, apa, -la strada

Amplasat la iesire Păuliș spre Barațca, la 2200 ml de subiect



Teren ,S-1798 mp;CF307456 -Păuliș

### Comparabila C2

Informatii - Agentie Romimo.ro-inspectie Evaluator  
Imobil -Teren viran  
Tip comparabila -Oferta curenta-12.07.2021 rta  
Pret oferta -neg. -37000 euro-6 euro /mp

Pret negociat -35000 euro -5,6 eu/mp  
Suprafata - 6250 mp  
Front la drum access-42 m  
Forma - dreptunghiulara alungita  
Topografia - plana orizontala  
Drenaj - natural-infiltratie-si șanț strad.  
collector  
Access - Din DN 7  
Utilitati - 220v,apa-la strada

Amplasat in Pauliș iesire spre lipova ,pe partea dreapta  
Distanța fata de subiect -2400 ml



### Comparabila C3

Informatii - Inspectie-Agentie Imob.  
Imobil -Teren cu constructie ,casă  
Tip comparabila -Oferta neg.  
Data ofertei -Curenta (12.07.2021)  
Pret oferta -neg. -22500 euro  
-Informatie -Agentie  
Pret Negociat -22000 Euro  
Suprafata teren - 2400 mp  
Front la drum access-20 m,la DN7  
Forma - dreptunghiulara  
Topografia - plana orizontala  
Drenaj - natural-infiltratie-si șanț strad.  
collector  
Access - Din DN7  
Utilitati - 220v,apa-la strada  
Teren-Extracție - 7,5 Euro/mp

Amplasat in Barața riveran DN-7,la iesirea spre Lipova pe stînga.

Distanța fata de subiect -140 ml

14.07.2021 3 camere. casa de vanzare - Arad (judet), Barața - 5704747 • www.storia.ro  
<https://www.storia.ro/ro/oferta/casa-cu-3-camere-la-poalele-dealului-2400-mp-teren-comuna-paulis-IDnV43.html> 1/3  
**Casa cu 3 camere la poalele dealului, 2400 mp teren, comuna Paulis**  
**22 500 €**



Teren ,S-1798 mp;CF307456 -Păuliș

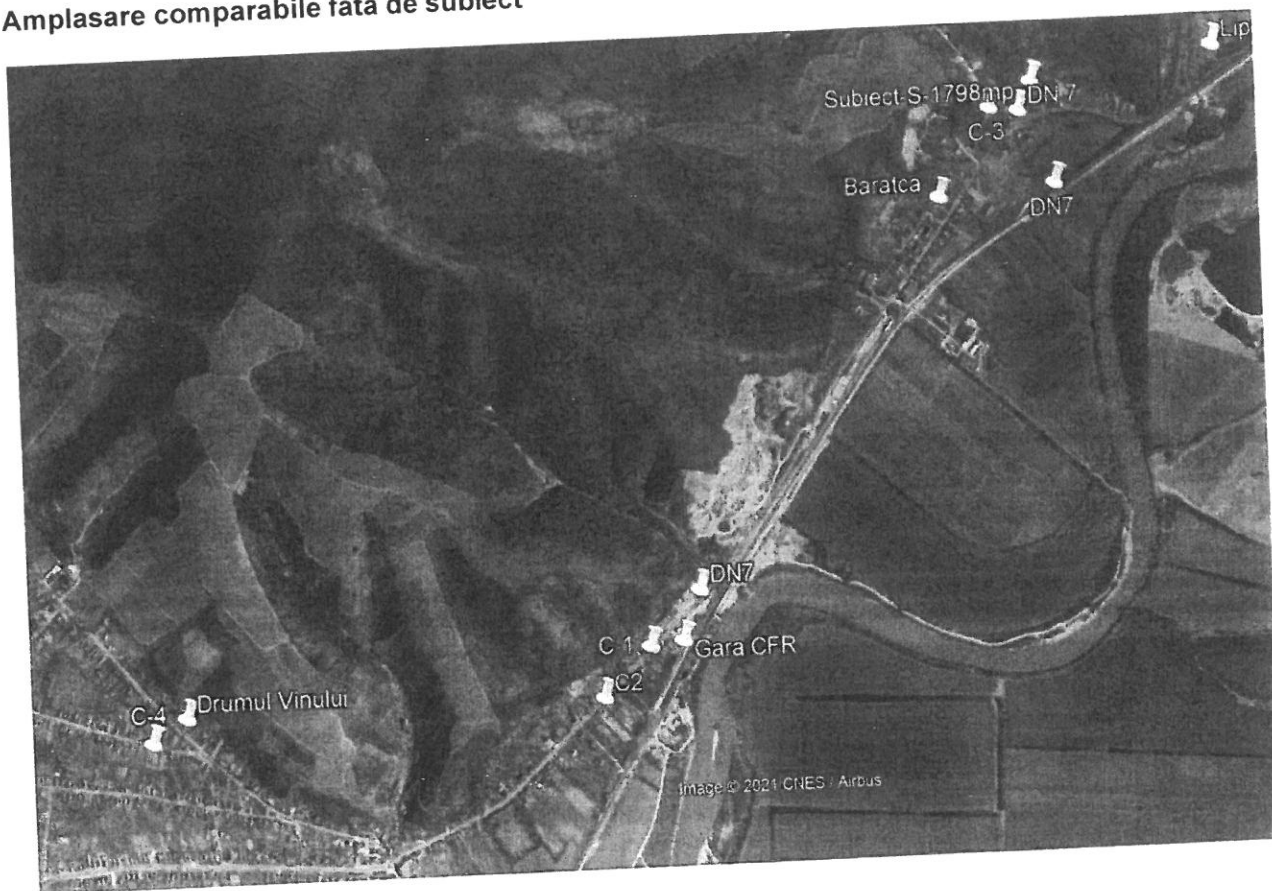
### Comparabila C4

Informatii - Agenție-La jumate.ro-inspectie Evaluator  
Tip comparabila -Oferta  
Data ofertei -Curenta (12.07.2021)  
Pret oferta -21000 euro -8,34 eu/mp  
Preț negociat -20000 euro -8 eu/mp  
Suprafata - 2520 mp  
Front la drum access-47 m  
Forma - dreptunghiulara  
Topografia - plana  
Drenaj - natural-infiltratie-si șanț strad. collector  
Access - derivatie din dr. vinului-strada  
Utilitati - 220v,apa

Amplasat in Pauliș,zona centrala.  
Zona - bună.  
Distanta fata de subiect -3800 ml



### Amplasare comparabile fata de subiect



### 6.3 Descriere mod aplicare analiza comparativa pe perechi de date

In analiza comparative vom considera terenul intravilan viran (adica curat).In condițiile in care terenul trebuie eliberat de constructii demolabile sau surpate ,costul eliberarii terenului va influenta negativ costul total de vnzare.  
Pentru analiza comparativa ,vom analiza elementele specifice,recunoscute de piata prin comparatie intre terenul subiect și comparabile.Diferentele ,fata de subiect,le vom cuantifica

Teren ,S-1798 mp;CF307456 -Păuliș

procentual si absolut și vom ajusta pretul comparabilei  
Dupa estimarea prețului terenului,rezultat din comparatii,vom scadea din acesta costul eliberarii terenului.

Grila de piata -criterii si elemente de comparatie

	Criterii si elemente de comparatie	Teren Subiect	Comp. 1	Comp. 2	Comp. 3	Comp.4
			Oferta	Oferta	Oferta	Oferta
1	Tipul Comparabilei		29500 eu	37000 Euro	22500 Eu.	21000 eu
2	Pretul -oferta		10 Eu/mp	6 Eu/mp	7,7 Eu/mp	8,34 Eu/mp
3	Pret Unitar -Oferta		22125 euro	35000 euro	22000 euro	20000 euro
4	Pret negociat		25%	5%	2%	4%
5	Marja de negociere		<b>7,5 €/mp</b>	<b>5,6 €/mp</b>	<b>7,5 €/mp</b>	<b>8 €/mp</b>
6	Pretul unitar-criteriul de comparatie -Negociat Eu/mp					<b>Extractie</b>
7	Drepturi de proprietate transmise	Integral	Integral	Integral	Integral	integral
8	Restrictii legale/mediu	Nu exista	similar	similar	similar	similar
9	Situatie CF(extras/cad)	da/da	da/nu	da/nu	da/nu	da/nu
10	Conditii de finantare	Conf. Leg.	similar	similar	similar	similar
11	Conditii de vnzare	Nepartinitoare	similar	similar	similar	similar
12	Conditii de piata	Prezent	12.07.2021	05.2021	10.06.2021	10.06.2021
13	<b>Elemente specific proprietatii</b>					
14	Localizare	Intrav. Barațca ,limitrof	Intrav.Pauliș limitrof	Intr. Pauliș limitrof	Intr.Barățca limitrof	Intr.Pauliș Median
	Dist. Fata de subiect	0	2200 ml	2400 ml	140 ml	3300 ml
	Zona	Buna	m.putin buna	m.p.buna	buna	bună
15	<b>Caracteristici fizice</b>					
15.1	Suprafata	1798	2950 mp	6250 mp	2400 mp	2520 mp
15.2	Forma	Patrulater	similar	similar	similar	similar
15.3	Front stradal	18 m	42 m	42 m	20 m	47 m
15.4	Topografie	Plan -oriz.-p. incl.	Plan oriz.	Plan oriz.	similar	Plan oriz.
15.5	Drenaj	Natural +șanț colector	similar.	Similar	similar.	similar.
15.6	Drum acces parcela-Acces	Din DN-Neam.	Din DN -neamen.-similar	Din DN-neamen.-similar	DN -neamen. similar	Din Dj-neamenajat similar
	<b>Utilități</b>					
16	Utilitati-apa,canal,curent	In zona	In zona	In zona	In zona	In zona
17	<b>Destinatie teren</b>					
17.1	Destinatia terenului	Cc.	Cc.	Cc.	Cc.	Cc.

Teren ,S-1798 mp;CF307456 -Păuliș

Teren intravilan ,Barațca , S-1798 mp;CF 307456

EVALUAREA TERENULUI – ANALIZA PE PERECHI DE DATE									
Elemente de comparatie	Subiect	Comp C1		Comp C2		Comp C3		Comp C4	
		Oferta		Oferta		Oferta		Oferta	
<b>Tip comparabila</b>	1798 mp	2950 mp		6250 mp		2400 mp		2520 mp	
Suprafata		29500 eu		37000 eu		22500 eu		21000 eu	
Pret oferta /tranzactie		22125 eu		35000 eu		22000 eu		20000 eu	
Pret negociat-Marja de negociere		25%		5%		2%		4%	
Marja de negociere		7,5 €/mp		5,6 €/mp		7,5 €/mp		8 €/mp	
<b>Elem. Comp.-Eu/mp</b>		7,5 €/mp		5,6 €/mp		7,5 €/mp		8 €/mp	
ELEMENTE SPECIFICE TRANZACTIONARII									
<b>Dreptul de proprietate transmis</b>	Integral	Integral		integral		integral		integral	
Ajustare (%) -totala		0%		0%		0%		0%	
<b>Restrictii legale-mediu</b>	nu se cunosc	similar		similar		similar		similar	
Ajustare (%) -totala/absoluta		0%		0%		0%		0%	
<b>Situatie -CF/cad.</b>	Da/da	Da/nu		Da/nu		Da/nu		Da/nu	
Ajustare (%) -totala		0%		0%		0%		0%	
<b>Conditii finantare</b>	presup.viran	similar		similar		similar		similar	
Ajustare (%) -totala		0%		0%		0%		0%	
<b>Conditii de vnzare</b>	Nepartinit.	similar		similar		similar		similar	
Ajustare (%) -totala		0%		0%		0%		0%	
<b>Conditii de piata</b>	Data -eval.	prezent		prezent		prezent		prezent	
Ajustare procentuala		0%   0		0%   0		0%   0		0%   0	
<b>Pret ajustat</b>		7,5 €/mp		5,6 €/mp		7,5 €/mp		8 €/mp	
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETATII									
<b>Localizare</b>	Loc. Barațca	Pauliș -2200m		Pauliș-2400m		Barațca		Pauliș-3300m	
Ajustare %		-5%   0,35		-7%   0,38		0%   0		-7%   0,53	
<b>Pret ajustat</b>		7,15		5,22		7,5		7,47	
<b>Zona-in cadrul localizarii</b>	buna	m.putin buna		m.putin buna		buna		buna	
Ajustare (%) /absoluta		+5%   0,35		+5%   0,26		0%   0		0%   0	
<b>Pret ajustat</b>		7,51		5,48		7,5		7,47	
CARACTERISTICI FIZICE									
<b>Suprafata - mp</b>	1798	2950		6250		2400		2520	
Ajustare (%) /absoluta		+3,8   0,28		+20%   1,12		+2%   0,15		+2,4%   0,18	
<b>Topografie teren</b>	Plan oriz. - 1/2usor inclinat	Plan oriz.		Plan oriz		similar		Plan oriz.	
Ajustare (%) /absoluta		-0,1%   0,007		-0,1%   0,005		0%   0		-0,1%   0,007	
<b>Front stradal</b>	18	42		42		20		47	
Ajustare (%) /absoluta		-2,5%   0,19		-3,5   0,19		0%   0		-3%   0,23	
<b>Drenaj</b>	Natur.-c.col.	similar		similar		similar		similar	
Ajustare (%) -totala		0%   0		0%   0		0%   0		0%   0	
<b>Acces</b>	Din DN neamenajat	Similar.		Similar		Similar		Din strada neamenajat	
Ajustare (%) -totala		0%   0		0%   0		0%   0		0%   0	
<b>Pret ajustat</b>	Intrav.-constr	similar		similar		similar		similar	
<b>Destinatie teren</b>		0%   0		0%   0		0%   0		0%   0	
Ajustare (%) -total		+1,2   0,08		+16,4%   0,92		2%   0,15		-0,7%   0,05	
<b>Total Aj.- Caract. Fizice%</b>		7,6		6,38		7,65		7,41	
<b>Pret ajustat</b>		7,6		6,38		7,65		7,41	
UTILITATI									
<b>Utilitati</b>	La fatada	La fatada		La fatada		La fatada		La fatada	
Ajustare (%) -totala		0%   0		0%   0		0%   0		0%   0	
<b>Pret Ajustat</b>		7,6		6,38		7,65		7,41	
Ajustare totala brut -%		11,2%		28,4%		2%		7,7%	
Ajustare totala bruta%/Pret		10%		27,8%		2%		7,2%	
Numar de Ajustari		5		5		1		5	
<b>Pret Selectat (euro/mp)</b>	7,65	7,65		6,38		7,65		7,41	
<b>Suprafata -mp</b>	1798	1798		6250		2400		2520	
<b>Valoare Teren-Euro</b>	13.755	13.755		67.778 Lei		13.755		13.755	
<b>VALOARE PIATA-ESTIMATA</b>	13755 €	67.778 Lei		68.000 Lei		13755 €		13755 €	
<b>Rotunjit</b>	13.800 €	67.778 Lei		68.000 Lei		13.800 €		13.800 €	
<b>Unitar</b>	Euro/ mp	7,67		7,67		7,67		7,67	



Teren ,S-1798 mp;CF307456 -Păuliș

1 € =4,9275 lei (12.07.2021)

Valoare de Piata Estimata –Abordarea prin piata  
Teren Intravilan- S-1798 mp  
13.800,0 Euro  
68.000,0 Lei

Unitar - 7,67 euro/mp

### Explicatii ajustarii

**Dreptul de proprietate** :nu au fost necesare ajustari

**Conditii de finantare**:nu au fost necesare ajustari

**Restrictii legale** -nu s-au facut ajustari-nu se cunosc,nu au fost mentionate de client.

**Situatia CF** -Nu s-au facut ajustari.Se presupune ca la vnzare toate vor avea CF-uri actualizate

**Conditii de vanzare**: nu au fost necesare ajustari

**Conditii de piata** :Nu au fost necesare ajustari.

**Localizare** : Exprima distantele comparabilelor fata de subiect.Se compara C3 cu C4,situate in localitati diferite si la cea mai mare distanță.Rezulta ca la o distanta de 3160 ml intre C3 (Barațca)și C4(Păuliș) exista o variație de preț de 0,5 eu/ml.Asta rapotrat la distanta fiecărei comparabile fata de subiect conduce la :  
C1 -(-) 5% ;C2 - (-)7% ;C3 - 0 % . ;C4 -(-)7%

**Zona** :Presupune pozitia zonei de amplasare in cadrul localizarii S-a comparat C1 și C4.Rezulta o ajustare intre o zona bună și mai puțin buna de 5%.Rezulta:C1-(+)5%;C2-(+)5%;C3-0%;C4-0%

**Suprafata** :La suprafete mai mari preturile sunt mai mici.Se compara C4 cu C3.Adica la 120 mp diferenta de suprafata,corespunde 0,03 Eu/mp.Aceasta se extrapoleaza pt. diferenta fiecărei comparabile fata de subiect,in mp,valoarea in euro se raporteaza la pretul existent si rezulta procentul de ajustare pt. fiecare comparabila.  
C1-+3,8% ;C2-+20%;C3-+2% ;C4-+2,4%

**Topografie** :Subiectul și C3 sunt puțin inclinate in partea din spate.Se compara C1 și C3 .Rezulta o ajustare de (-)0,1%pt. cele orizontale:C1=-0,1%;C2=-0.1%;C4=-0,1%

**Front stradal**:Se compara C1 și C4.La o dif. de47-42=5m,corespunde o dif. de 0,04 Euro intre preturi.Se va raporta fiecare diferenta intre comparabile și subiect la 0,04 Eu/ml ,rezultatul se raporteaza la fiecare pret in parte. Rezulta :C1-(-)2,5%;C2-(-)3,5%;C3-0%;C4-(-)3%

**Drenaj** : nu au fost necesare ajustari-drenaj natural și catre sant.

**Acces** : Nu au fost necesare ajustari.

**Destinatie teren** – nu s-au facut ajustari-destinatii identice

**Utilitati** : Identice ,nu au fost necesare ajustari.

## Cap.7 ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Evaluarea este o opinie asupra unui tip de valoare. Desi este o concluzie impartiala, experta si rezonabila a unui profesionist calificat, bazata pe o analiza a tuturor informatiilor relevante ramane totusi o opinie. Ea reprezinta perceptia evaluatorului referitor la cel mai probabil pret obtenabil intr-o tranzactie obiectiva.

### Valoare estimata

Având în vedere criteriile care au stat la baza alegerii Abordarii prin piata :

Adecvarea metodei	bună
Precizia	bună
Cantitatea informațiilor	suficientă

și rezultatele obținute ,evaluatorul considera ca aplicarea metodei comparației vinzarilor,este adecvata, relevantă și mai precisă.Informațiile de piață care au stat la baza aplicării (inclusiv calitatea informațiilor) și scopul evaluării, în opinia evaluatorului au fost relevante in estimarea valorii de piata .

### Rezultatul evaluarii

Inclde costul cu eliberarea terenului

Denumire Imobil Evaluat	Identificat în CF / Topo.	Suprafata mp	Data evaluarii	VALOAREA Abordarea-evaluarii prin piață
				13.800 Euro
Teren Intravilan	CF 307456 cad. 307456	1798	12.07.2021	68.000 Lei
Barața - FN				Unitar – 7,67 Euro/mp

## Cap.8 ANEXE

- CF 307456 ,cad.307456
- Plan de amplasament
- 
- Prezentare evaluator
- Comparabile

Evaluator autorizat :EI;EPI  
Membru ANEVAR leg.14943  
Ing. Paduraru Mircea



## EVALUATOR

### Identificare:

Persoana fizica autorizata Cu activitate Independenta  
Cod fiscal 27802880  
Adresa :Lipova ,str. Radna Maria ,nr.340  
Tel. 0747299982  
E.mail-paduraru\_mrc@yahoo.com  
Membru Titular -ANEVAR, leg 14943

### Prtegatiire Generala

Absolvent al Facultatii de Mecanica sectia T.C.M.- Timisoara-anul 1974  
Absolvent al Universitatii CODECS-Timisoara in anul 2003-2004 modulele

- Managementul Financiar
- Managementul Relatiilor cu clientii
- Managementul Resurselor Umane
- Managementul Intensiv

### Pregatire de specialitate

- Absolvent al cursurilor ANEVAR si evaluator autorizat ANEVAR
- E.I- Evaluare intreprinderi
  - E.P.I- Evaluare proprietatii imobiliare

### Experienta Profesionala

- Peste 10 ani de practica profesionala,continua, cu o mare varietate de evaluari.

La data evaluarii evaluatorul are drept de practică și are incheiata asigurarea de mall praxis.

Evaluator autorizat : EI; EPI  
Membru ANEVAR,  
Ing.Paduraru Mircea  
Leg. 14943



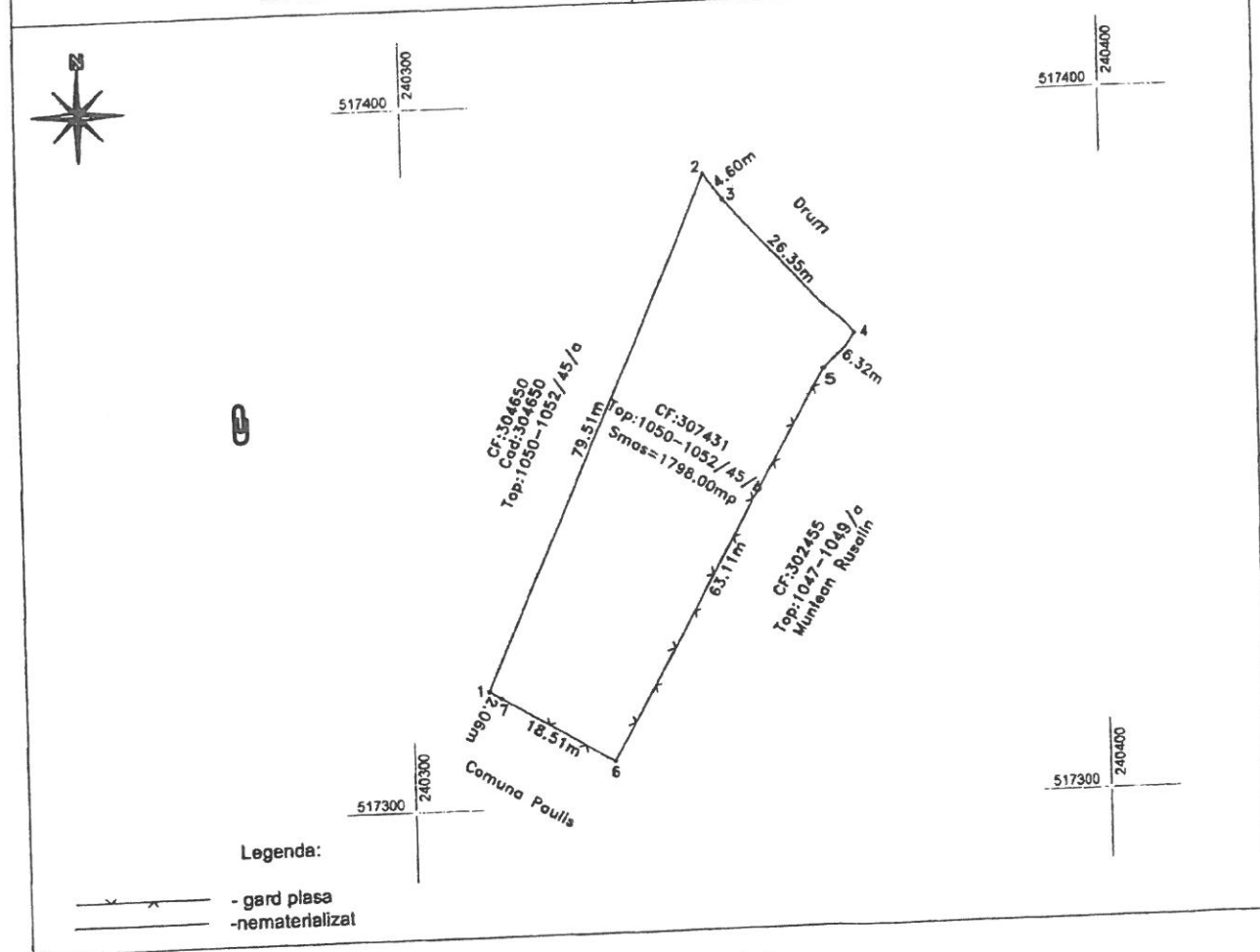


# Plan de amplasament si delimitare a imobilului

Scara 1: 1000

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
307456	1798	Intravilan, Loc.Baratca, Jud.Arad

Nr. Cartea Funciara	Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT):
307431	Paulis



Legenda:  
- gard plasa  
- nematerializat

### A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentuni
1	Cc	1798	Intravilan, partial imprejmuit.
Total		1798	

### B. Date referitoare la constructii

Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentuni
Total			

Suprafata totala masurata a imobilului = 1798 mp  
Suprafata totala din act = 2718 mp

Digitally signed by Daniel Bagrin

Date:  
2021.06.05  
10:44:50  
+03'00'

Executant: S.C. MASTERCAD METRIC S.R.L.  
Persoana autorizata Ing. BAGRIN DANIEL  
CERTIFICAT  
Confirm executarea masuratorilor in teren, corectitudinea incadrării documentelor cadastrale si corespondenta acestora cu realitatea din teren.

Semnatura si stampila  
MASTERCAD METRIC S.R.L.

Data: 12.04.2021

Inspector  
Semnat digital de Darius-Aurelian Sicoe  
DN: c=RO, l=Arad, o=OFICIUL DE  
Date integrate si publicarea  
confirm introducerea imobilului in baza  
numarului de cadastru  
Darius-Aurelian Sicoe  
25.4.20-0755145233.  
Serial Number=SDA66, givenName=Darius-Aurelian, sn=Sicoe, 2.5.4.97=9700563  
Data: 2021.06.22 15:01:01 +03'00'

Data: .....  
22394/22.06.2021



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară ARAD  
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Lipova

## EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 307456 Păuliș

Nr. cerere	22394
Ziua	18
Luna	06
Anul	2021

Cod verificare  
100105326324



Semnat : cu semnatura  
electronica extinsa, cf. L  
455/2001 si eIDAS

Nr. CF vechi:307431

### A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Baratca, Jud. Arad

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	307456	1.798	Teren împrejmuit; Intravilan, partial împrejmuit.

### B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
<b>22394 / 18/06/2021</b>		
Act Administrativ nr. 4109 - CERTIFICAT DE ATESTARE FISCALA PENTRU PERSOANE JURIDICE-, din 11/06/2021 emis de COMUNA PAULIS;		
B1	Se deschide C.F. nr. 307456 /UAT Păuliș In baza prevederilor Legii nr. 7/1996 republicata si a regulamentului de carte funciara aprobat prin O.D.G al ANCP nr.700/2014, care cuprinde imobilul cu nr. cad. 307456/ UAT Păuliș descris in partea I, adus din CF nr. 307431 /UAT Păuliș	A1
Act Administrativ nr. 51 - HOTARARE, din 20/04/2021 emis de CONSILIUL LOCAL PAULIS;		
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATE, cu titlul de atestare a apartenentei la domeniul privat, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) COMUNA PAULIS, CIF:3520245	A1

### C. Partea III. SARCINI .

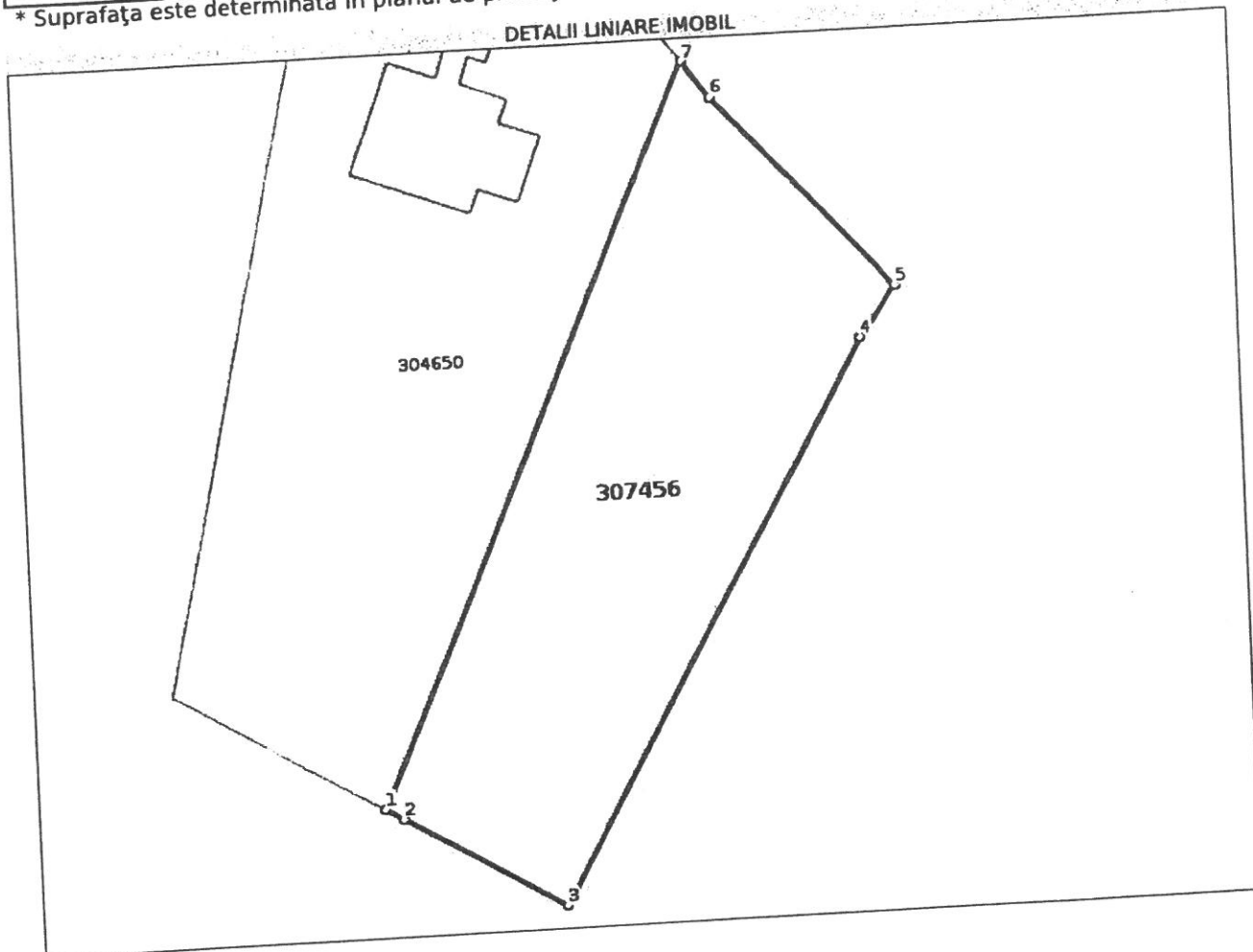
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

**Anexa Nr. 1 La Partea I**

**Teren**

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
307456	1.798	Intravilan, partial imprejmuit.

\* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



**Date referitoare la teren**

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	1.798	-	-	-	

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	2.058
2	3	18.509
3	4	63.113
4	5	6.321
5	6	26.353
6	7	4.602

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (= (m))
7	1	79.511

\*\* Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.  
 \*\*\* Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbateră succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 211.

Data soluționării,  
30-06-2021

Data eliberării,  
\_/\_/\_\_\_

Asistent Registrator,  
ANIEL-CRISTIAN FAUR

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)