

HOTĂRÂREA NR.100
din data de 25 aprilie 2024

- privind vânzarea prin licitație publică deschisă, a imobilului teren în suprafață de 38 mp, care aparține domeniului privat al Municipiului Făgăraș, situat în Făgăraș, Cartier Negoiu, identificat în CF 108534 Făgăraș

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI FĂGĂRAȘ,
întrunit în ședință ordinară,

Analizând Raportul de specialitate a Serviciului patrimoniu nr. 37882/15.04.2024 și Referatul de aprobare a Primarului Municipiului Făgăraș nr 37882/1/15.04.2024 prin care se propune vânzarea prin licitație publică deschisă a imobilului teren în suprafață de 38 mp, care aparține domeniului privat al Municipiului Făgăraș, situat în Făgăraș, str.Mihai Eminescu, identificat în CF 108534 Făgăraș,

Văzând avizul favorabil al Comisiei de studii, prognoze economico-sociale, buget finanțe și administrarea domeniului public și privat al municipiului, al Comisiei de organizare și dezvoltare urbanistică, realizarea lucrărilor publice, protecția mediului înconjurător, conservarea monumentelor istorice și de arhitectură, al Comisiei pentru activități științifice, învățământ, culte, sănătate, cultură, protecție socială, sportive și de agrement, al Comisiei pentru administrația publică locală, juridică, apărarea ordinii publice, respectarea drepturilor și libertăților cetățenești, problemele minorităților, precum și al Comisiei de turism, relații externe și integrare europeană,

Ținând seama de cererea nr. 53324/ 10.10.2023,

Având în vedere Raportul de evaluare nr 1417/2024, întocmit de către expert autorizat ANEVAR,

În conformitate cu prevederile art.108 lit.e, art.334-346 și art 362, art.363 din O.G.57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare, art.555, art.1650 din Codul Civil,

În temeiul art.129, alin 2 lit.c, art.139 alin.2, art.196, alin.1, lit.a , art.197, art.198, art.243, alin.1, lit.a, din O.U.G. nr.57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE:

Art 1. Se aprobă însușirea Raportului de evaluare nr. 1417/2024 întocmit de către evaluator autorizat ANEVAR, întocmit în vederea vânzării prin licitație publică deschisă, a imobilului teren în suprafață de 38 mp, care aparține domeniului privat al Municipiului Făgăraș, situat în Făgăraș, Cartier Negoiu, identificat în CF 108534 Făgăraș, anexa nr. 1, parte integrantă din prezenta.

Art. 2. Se aprobă vânzarea prin licitație publică deschisă, a imobilului teren în suprafață de 38 mp care aparține domeniului privat al Municipiului Făgăraș, situat în Făgăraș, Cartier Negoiu, identificat în CF 108534 Făgăraș.

Art. 3. Pretul de pornire la licitație va fi de 4.750 lei, sumă la care se adaugă pasul de strigare de 10% din pretul de pornire.

Art. 4. Se aproba caietul de sarcini privind vânzarea imobilului descris la art 1, anexa 2 parte integranta din prezenta

Art.5. Cu ducerea la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri, se încredințează Primarul Municipiului Făgăraș, prin Serviciu patrimoniu.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
ALDEA IULIANA



CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL,
Jr.LAVINIA MARIAN



Hotărârea s-a adoptat cu **19 voturi pentru.**

Consilieri in functie - 19

Consilieri prezenti -19

Prezenta hotărâre se comunică:

- 1ex.Dosar de ședință
- 1ex.Colecție
- 1ex.Prefectură
- 1ex.Primar
- 1ex.Secretar general
- 1ex. Serviciul patrimoniu
- 1 ex.Direcția Buget-Finanțe
- 1ex. Relații cu Publicul, Arhivă
- 1ex.Afișare

Cod: F-50



ANEXA 1 LA HCL NR. 100 / 2024

DOBRILA LILIANA – EXPERT EVALUATOR – MEMBRU TITULAR ANEVAR

STR. M. EMINESCU, BL.4, AP.4, OR. VICTORIA, JUD. BRASOV, TEL: 0744571310

RAPORT DE EVALUARE

NR. 1417

PROPRIETATEA EVALUATA :

TEREN INTRAVILAN , cu suprafata de **38 mp**, categoria de folosinta-curti constructii, inscris in Cartea Funciara nr. 108534 Fagaras, identificat cu nr. Cadastral 108534, amplasat in Cartier Negoiu. Municipiul Fagaras, jud Brasov

BENEFICIAR: PR MARIA MUNICIPIUULUI FAGARAS

DATA EVALUARII: 22.03.2024

Dobrița Liliana
Evaluator Autorizat EPI, EBM
Legitimatie 12154/2024



Sinteza evaluarii

- **TIPUL DE PROPRIETATE**

TEREN INTRAVILAN

- **DESTINATAR SI BENEFICIAR**

PRIMARIA MUNICIPIULUI FAGARAS, cu sediul in Fagaras str. Republicii, nr. 3, cod 505200, jud. Brasov, tel: 0268/211313, fax 0268/213020, email secretariat@primaria-fagaras.ro, cod fiscal 4384419, reprezentant legal prin ordonator principal de credite SUCACIU GHEORGHE, functia de primar al Mun. Fagaras

- **EVALUATOR**

DOBRILA LILIANA – MEMBRU TITULAR ANEVAR

Nr. Legitimatie. 12154

Adresa fiscala: str. M. Eminescu 4/4 Or. Victoria, jud. Brasov. tel: 0744571310

- **OBIECTUL EVALUARII**

Obiectul evaluarii il constituie proprietatea imobiliara aflata in proprietatea **MUNICIPIULUI FAGARAS- TEREN INTRAVILAN**, cu suprafata de **38 mp**, categoria de folosinta- curti constructii, inregistrat in Cartea Funciara nr. 108534 Fagaras identificat cu nr. Cadastral 108534, amplasat in Municipiul Fagaras, jud. Brasov

- **SCOPUL EVALUARII**

Estimarea valorii de piata a imobilului mai sus mentionat in vederea vanzarii.

- **DATA EVALUARII**

Valoarea de piata estimata in prezentul raport, se refera la data de **22.03.2024**



Rezultatul evaluarii. Concluziile privind valoarea

In urma evaluarii efectuate, a analizei informatiilor aplicabile si a factorilor relevanti, opinia mea este ca **valoarea de piata** a imobilului descris este:

DENUMIRE IMOBIL	Valoarea UNITARA exprimata in Lei (rotunjit)	Valoarea TOTALA exprimata in Lei (Rotunjit)
Teren intravilan 38 mp	125 lei/mp	4.750

Curs euro la data evaluarii : 1 E = 4,9727 lei

Argumentele care au stat la baza elaborarii acestei opinii, precum si considerente privind valoarea sunt :

- valoarea a fost exprimata tinand seama exclusiv de ipotezele, conditiile limitative si aprecierile exprimate in prezentul raport si este valabila la data evaluarii ;
- valoarea nu tine seama de responsabilitatile de mediu si de costurile implicate de conformarea la cerintele legale
- valoarea este o predictie ,
- evaluarea este o opinie asupra unei valori ,
- valoarea este subiectiva,
- valoarea nu contine TVA

Dobrița Liliana
Evaluator Autorizat EPI, EBM
Legitimatie 12154/2024



<i>Sinteza evaluarii</i>	1
Rezultatul evaluarii. Concluziile privind valarea	2
2. TERMENI DE REFERINTA	4
2.1. Prezentarea evaluatorului.....	4
2.2. Prezentarea beneficiarului.....	4
2.3. Obiectul evaluarii.....	5
2.4. Moneda raportului.....	5
2.5. Scopul evaluarii.....	5
2.6. Bazele evaluarii, tipul valorii estimate.....	5
2.7. Data evaluarii.....	5
2.8. Inspectia proprietatii.....	6
2.9. Sursele de informatii utilizate.....	6
2.10. Ipoteze si ipoteze speciale relevante.....	7
2.11. Descrierea raportului de evaluare.....	8
2.12. Riscul evaluarii.....	8
2.14. Declararea conformitatii cu SEV.....	9
3. PREZENTAREA DATELOR	9
3.1. Date despre zona si localizare.....	9
3.2. Descrierea terenului.....	9
3.3. Analiza pietei imobiliare.....	10
3.3.1. Definirea pietei specifice.....	11
3.3.2. Cererea solvabila.....	11
3.3.3. Oferta competitiva.....	11
3.3.4. Echilibrul pietei.....	12
4. ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILOR	13
4.1. Cea mai buna utilizare.....	13
4.2. EVALUAREA TERENULUI.....	14
4.3. Rezultatul evaluarii. Concluziile privind valarea.....	19
A N E X E	20



2. TERMENII DE REFERINȚĂ

2.1. Prezentarea evaluatorului

DOBRILA LILIANA – MEMBRU TITULAR ANEVAR

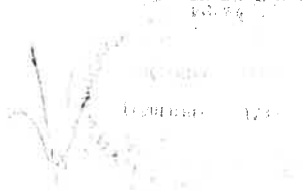
Nr. Legitimatie : 12154

Adresa fiscala : str. M. Eminescu 4/4, or. Victoria, jud. Brasov, tel. 0744571310

Certificarea evaluatorului

- Afirmatiile susținute în prezentul raport sunt reale și corecte;
- Analizele, opiniile și concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele speciale și condițiile limitative prezentate în acest raport și reprezintă concluziile mele profesionale și imparțiale;
- Nu am nici un interes actual sau de perspectivă în proprietatea care constituie obiectul acestui raport și nu am nici un interes personal față de vreuna din părțile implicate;
- Angajarea mea în această evaluare și onorariul pentru această lucrare nu sunt condiționate de raportarea unor rezultate predeterminate, de mărimea valorii estimate sau de o concluzie favorabilă clientului;
- Analizele, opiniile și concluziile mele, precum și acest raport au fost elaborate în conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor editia 2022
- Detin cunoștințele și experiența necesară pentru efectuarea, în mod competent, a acestei lucrări;
- Imobilul supus evaluării a fost inspectat personal de către evaluator în prezența beneficiarului. În elaborarea prezentului raport nu am primit asistența semnificativă din partea altei persoane
- La data elaborării acestui raport, evaluatorul este membru ANEVAR, a îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională continuă civilă la ANEVAR și are competența necesară întocmirii acestui raport

EVALUATOR: DOBRILA LILIANA



2.2. Prezentarea beneficiarului

PRIMARIA MUNICIPIULUI FAGARAS, cu sediul în Fagaras, str. Republicii nr. 3, cod 505200, jud. Brasov, tel. 0268/211313, fax 0268/213020, email secretaria@primaria-fagaras.ro, cod fiscal 4384419, reprezentant legal prin ordonator principal de credite SUCACIU GHEORGHE, funcția de primar al Mun. Fagaras



2.3. *Obiectul evaluării*

Obiectul evaluării îl constituie proprietatea imobiliară, aflată în proprietatea MUNICIPIULUI FAGARAS- **TEREN INTRAVILAN**, cu suprafața de **38 mp**, categoria de folosință- curți construcții, înscris în Cartea Funciara nr 108534 Fagaras identificat cu nr Cadastral 108534, amplasat în Municipiul Fagaras jud Brasov

2.4. *Moneda raportului*

Valoarea estimată în prezentul raport este calculată atât în lei cât și în Euro
Opinia finală a evaluării este prezentată în LEI.
Cursul euro la data evaluării este de 4.9727 lei

2.5. *Scopul evaluării*

Estimarea valorii de piață a imobilului mai sus menționat, în vederea *vanzării*

2.6. *Bazele evaluării, tipul valorii estimate*

Standardele Internaționale de care s-a ținut seama la elaborarea prezentului raport sunt

Standardele Internaționale de care s-a ținut seama la elaborarea prezentului raport sunt.
STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR editia 2022

- SEV 100 Cadru general
- SEV 101 Termenii de referință ai evaluării
- SEV 102 Documentare și conformare (IVS 102)
- SEV 103 Raportare
- SEV 104 Tipuri ale valorii (IVS 104)
- SEV 105 Abordări și metode de evaluare
- SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400)

Aplicarea metodelor de evaluare utilizate în prezentul raport conduce la estimarea valorii de piață așa cum este această definită în Standardul de Evaluare SEV 104 – Tipuri ale valorii

-**Valoarea de piață** este 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

2.7. *Data evaluării*

Valoarea de piață estimată în prezentul raport, se referă la data de **22.03.2024**



2.8. *Inspectia proprietatii*

Proprietatea imobiliara au fost inspectate personal pentru a constata starea acesteia in prezenta unui reprezentant al beneficiarului.

Proprietatatea imobiliara evaluata au fost considerata ca fiind lipsite de conditii ascunse sau neaparente ale solului care să influențeze valoarea de piață a acesteia

Constatările generale in urma inspectiei sunt urmatoarele:

- Zona de amplasare este zona de locuinte si functiuni complementare,

Accesul la proprietate se poate face doar de pe alta proprietate

- Topografia terenului este plana;

- Forma terenului este trapez,

2.9. *Sursele de informatii utilizate*

Informatii primite din partea beneficiarului :

- Extrase de Carte Funciara
- Documentatie cadastra a;
- Toate informatiile si documentele furnizate de catre proprietar au fost luate ca atare fiind acceptate ca exacte

Alte documentatii formate din:

- Standardele de evaluare a bunurilor editia 2022
- Cursul de schimb valutar la data evaluarii.
- Alte informatii necesare existente în bibliografia de specialitate.
- Prețuri practicate pe piața liberă a terenurilor.
- Date și informații referitoare la proprietatea evaluată, vecinătăți, zonă și localitate



2.10. Ipoteze si ipoteze speciale relevante

La baza evaluării stau o serie de ipoteze prezentate în cele ce urmează. Opinia evaluatorului este exprimată în concordanță cu aceste ipoteze și concluzii precum și cu celelalte aprecieri din acest raport. Principalele ipoteze și limite de care s-a ținut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt următoarele:

Ipoteze:

- Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către client și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil și marketabil;
- Evaluatorul a avut la dispoziție documentele ce s-au anexat prezentului raport și considerate parte integrantă, din care s-au extras datele mai sus prezentate. Proprietatea a fost evaluată și considerată ca fiind liberă de sarcini. Orice diferență între situația luată în calcul de evaluator și cea prezentată finanțatorului impune invalidarea prezentului raport;
- Se presupune ca proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o non-conformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport;
- 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;
- Situația actuală a proprietății imobiliare și scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii proprietății în condițiile tipului valorii selectate;
- În cadrul inspecției nu s-au făcut sondaje pentru identificarea defectelor ascunse ale clădirii și acest raport nu validează starea tehnică a clădirii;
- Evaluatorul considera ca presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării;
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție existând posibilitatea existenței și a altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștință;
- Suprafețele considerate se bazează pe valorile înscrise în documentele puse la dispoziția evaluatorului;
- Valorile estimate în EUR sunt valabile atât timp cât condițiile în care s-a realizat evaluarea (starea pieței, nivelul cererii și ofertei, inflație, evoluția cursului de schimb etc.) nu se modifică semnificativ. Pe piețele imobiliare valorile pot evalua ascendent sau descendent o dată cu trecerea timpului și variația lor în raport cu cursul valutar nu este liniară);
- Orice alocare de valori pe componente este valabilă numai în cazul utilizării prezentate în raport. Valori separate alocate nu trebuie folosite în legătură cu o altă evaluare și sunt invalide dacă sunt astfel utilizate;
- Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în nici o formă consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune.



- Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului,
 - Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuție a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată în afara cazului în care o astfel de distribuție a fost prevăzută în raport.
 - Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în raport și este valabilă în condițiile generale și specifice aferente perioadei **martie 2024**;
 - Valoarea prezentată include cea a cotelor părții indivize din spațiile auxiliare.
 - Valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu și de costurile implicate de conformarea la cerințele legale,
 - Valoarea este o predicție; valoarea este subiectivă evaluarea este o opinie asupra unei valori;
 - Valoarea nu conține TVA;
 - Valoarea exprimată în prezentul raport nu reprezintă valoarea pentru asigurare
- Ipoteze special:
- Nu a fost pus la dispoziția evaluatorului un certificat de urbanism, astfel ca evaluarea la solicitarea destinatarului, a fost realizată fără certificat de urbanism. Conform inspecției în teren, evaluatorul a constatat că zona din care face proprietatea este zonă mixtă rezidențială/comercială, astfel au fost alese comparabile având cea mai bună utilizare rezidențială

2.11. Descrierea raportului de evaluare

- Lucrarea este structurată după cum urmează
- rezumatul faptelor principale și al concluziilor importante
 - termenii de referință ai evaluării,
 - prezentarea datelor, descrierea bunului, situația juridică și analiza pieței specifice,
 - analiza datelor, analiza celei mai bune utilizări și abordările în evaluare,
 - selectarea rezultatelor și opinia evaluatorului, justificarea selectării valorii și opinia finală a evaluatorului asupra valorii de piață a bunului,
 - anexe, argumente suplimentare care stau la baza estimării valorii de piață a bunului, documentele de proprietate, date de piață, fotografii, etc

2.12. Riscul evaluării

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către beneficiar, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestuia. În conformitate cu uzanțele din România valorile estimate de către evaluator sunt valabile la data prezentată în raport și încă un interval de timp limitat după această dată, în care condițiile specifice nu suferă modificări semnificative care pot afecta opiniile estimate.

Opinia evaluatorului trebuie analizată în contextul economic general când are loc operațiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare al pieței imobiliare relevante și scopul prezentului raport. Dacă acestea se modifică semnificativ în timpul evaluării, evaluatorul nu este responsabil decât în limita informațiilor valabile și cunoscute de acesta la data evaluării.



2.13. Restrictii de utilizare

Acest raport de evaluare este confidențial, destinat numai scopului precizat și numai pentru uzul clientului și destinatarului. Nu acceptăm nici o responsabilitate dacă este transmis unei alte persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop, în nici o circumstanță

2.14. Declararea conformitatii cu SEV

Standardele Internationale de care s-a ținut seama la elaborarea prezentului raport sunt

STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR editia 2022

- SEV 100 Cadru general
- SEV 101 Termenii de referință ai evaluării
- SEV 102 Documentare și conformare (IVS 102)
- SEV 103 Raportare
- SEV 104 Tipuri ale valorii (IVS 104)
- SEV 105 Abordări și motive de evaluare
- SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400)
- SEV 430 Evaluări pentru raportarea financiară

3. PREZENTAREA DATELOR

3.1. Date despre zona și localizare

Municipiul Făgăraș se află situat pe traseul șoselei DN1, la 66 km de orașul Brașov și 76 km de orașul Sibiu, pe malul râului Olt, la poalele Munților Făgăraș. Din punct de vedere geografic, orașul Făgăraș este situat în zona numită Țara Făgărașului, una dintre cele mai vechi și importante zone geografice și etno-culturale din România. Această zonă se mai numește Țara Oltului și se învecinează cu Țara Loviștei, Țara Bârsei și Țara Amlășului

3.2. Descrierea terenului

1	DENUMIRE IMOBIL ADREȘA IMOBIL, DESCRIEREA IMOBILULUI	<ul style="list-style-type: none">▪ TEREN INTRAVILAN• Adresa: Mun. Făgăraș, cartier Negoiu, jud. Brașov▪ Suprafața: 38 mp.▪ Forma: neregulată,▪ Acces: Accesul se face din str. Negoiu▪ Deschidere: 43 m▪ topografie – plană
---	---------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------



3.

DATE PRIVIND
DREPTUL DE
PROPRIETATE,
SUPRAFAȚA ȘI
COTE INDIVIZE

Concluzii privind
caracteristicile
terenului

- utilitati da
 - categoria de folosinta curti constructii
 - stare neconstruit
 - Carte Funciară nr 108534 Fagaras
 - A. DESCRIEREA IMOBILULUI
 - TEREN INTRAVILAN
 - Număr cadastral:108534
 - Suprafata 38
 - Observatii/referinte: delimitat prin limite conventionale la nord, sud si vest si prin zidurile constructiei la est
 - Categoria de folosinta: : curti-constructii
 - B PROPRIETARI SI ACTE
 - 612706.03.2024
 - Act administrativ nr.HCL 372, DIN 24.11.2022 emis de CONSILIUL LOCAL FAGARAS ; Act administrative nr 36251, din 16.05.2023 emis de MUNICIPIUL FAGARAS. Act Administrativ nr 60665/2, din 09.05.2023 emis de MUNICIPIUL FAGARAS
 - B2. Intabulare, dret de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1, in favoarea MUNICIPIULUI FAGARAS- DOMENIUL PUBLIC
 - SARCINI: NU SUNT
- Imobilele sunt evaluate in ipoteza ca sunt libere de sarcini
- Terenul prezinta un dezavantaj prin suprafata foarte mica, care nu permite construirea, decat in anumite limite, avand in vedere si distanta fata de cladirile vecine

3.3. Analiza pietei imobiliare

Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane sau firme care intră în contact unii cu alții în scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Participanții la această piață schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri cum sunt banii

O serie de caracteristici speciale deosebesc piețele imobiliare de piețele bunurilor sau serviciilor. Fiecare proprietate imobiliară este unică iar amplasamentul său este fix. Piețele imobiliare nu sunt piețe eficiente numărul de vânzători și cumpărători care acționează este relativ mic, proprietățile imobiliare au valori ridicate și necesită o putere mare de cumpărare ceea ce face ca aceste piețe să fie sensibile la fluctuația veniturilor



schimbarea nivelului salariilor, numărul de locuri de muncă precum și să fie influențate de tipul de finanțare oferit, volumul creditului care poate fi dobândit, mărimea avansului de plată, dobânzile, etc. În general, proprietățile imobiliare nu se cumpără cu banii jos iar dacă nu există condiții favorabile de finanțare tranzacția este periclitată.

Spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează ci este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale. Cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și ofertă. Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu, iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraofertă sau exces de cerere și nu echilibru. Cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați iar actele de vânzare cumpărare nu au loc în mod frecvent. De multe ori, informațiile despre prețuri de tranzacționare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile sau sunt deformate. Proprietățile imobiliare sunt durabile și pot fi privite ca investiții.

3.3.1. Definirea pieței specifice

În cazul proprietății evaluate, pentru identificarea pieței imobiliare specifice s-a analizat **piata specifica** pentru tipul de proprietate "**teren intravilan**" din mun. Fagaras si imprejurimi.

3.3.2. Cererea solvabila

Pe piețele imobiliare, cererea reprezintă numărul dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifestă dorința pentru cumpărare sau închiriere la diferite prețuri, pe o anumita piață, într-un anumit interval de timp.

În cazul proprietății evaluate, luând în considerare tipul definit, analiza cererii are la baza cererea manifestată pentru proprietăți imobiliare de tip "**teren intravilan**" din municipiul Fagaras.

Cerererea pentru astfel de proprietăți în această zonă este manifestată de persoane fizice pentru utilizare rezidențială.

3.3.3. Oferta competitive

Pe piața imobiliară, oferta reprezintă numărul dintr-un tip de proprietate, care este disponibil pentru vânzare sau închiriere la diferite prețuri, pe o piață și într-o anumită perioadă de timp. Existența ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anumit preț și un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

Pentru tipul de proprietate "**teren intravilan**" oferta este medie în mun. Fagaras. Au fost alese 3 proprietăți comparabile cu proprietatea evaluată, sunt prezentate în ANEXA NR. 1 și centralizate în tabelul de mai jos.



Tabel. 1- Grila datelor de piata- Teren intravilan

Elemente de comparatie	Proprietatea Evaluata	Comparabila 1 OFERTA Convorbire Telefonica 0792768820	Comparabila 2 OFERTA Convorbire Telefonica 0765298069	Comparabila 3 OFERTA Convorbire Telefonica 0739030628
Suprafata teren (mp)	38	2077	4500	700
Pret vanzare total suprafata (E/mp)		10.6	20	26
Pret vanzare (E/mp) negociat		10	16	21
Tipul comparabilei		Oferta	Oferta	Oferta
Drept de Proprietate	Integral	Integral	Integral	Integral
Restrictii legale				
Conditii de finantare	Cash	Cash	Cash	Cash
Conditii de vanzare	Normal	Normal	Normal	Normal
Conditii de piata	curente	Curente	Curente	Curente
Localizare	Cartier Negoiu	Hurez	Str Veteranilor	Cartier Miorita
Acces	str. Negoiu	Asfaltat	neasfaltat	Asfaltat
Deschidere (m)	4.8	9.3	30	15
Utilitati	da	da	da	da
Cea mai buna utilizare	Comercial	Rezidential	Rezidential/comercial	Rezidential
Topografie	Plana	Plana	Plana	Plana
Alte observatii	Forma neregulata	Forma regulata	Forma neregulata	Forma regulata

3.3.4. Echilibrul pietei

Echilibrul pietei poate fi determinat prin raportul cerere-oferta. Pentru tipul de proprietate evaluata, avand in vedere caracterul acestora, se poate vorbi de o piata functionala.

Cererea de terenuri este in crestere, este o piata a vanzatorilor, oferta fiind mai mica decat cererea.

Evoluția viitoare depinde foarte mult și de bănci și de condițiile de creditare pe care le vor acorda.



4. ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILOR

4.1. Cea mai buna utilizare

In conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor 2022, analiza de piatã are scopul de a estima cel mai bun preț pentru o proprietate în condițiile celei mai bune utilizari

Conform Ghidului Metodologic de Evaluare GEV 630 cea mai bună utilizare (CMBU) este definită ca: « utilizarea unui activ care îi maximizează valoarea și care este posibilă din punct de vedere fizic, este permisă legal și este fezabilă din punct de vedere financiar »

In conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor editia 2022 standarde ce incorporeaza Standardele Internationale de Evaluare (IVS) , Standardul de Evaluare SEV 100 – Cadrul General (IVS Cadrul general), prevede ca valoarea de piata a unui activ va reflecta cea mai buna utilizare, a acestuia

CMBU poate fi continuarea utilizarii curente a activului sau poate fi o alta utilizare. Aceasta este determinata de utilizarea pe care un participant de pe piata ar intentiona sa o dea unui activ, atunci cand stabileste pretul pe care ar fi dispus sa il ofere

Cea mai buna utilizare este un concept deterministic care sustine ca utilizarea asteptata este utilizarea singulara si specifica ce conduce la maximizarea utilizarii terenului.

Conceptul CMBU - cea mai buna utilizare reprezinta alternativa cea mai favorabila de utilizare a proprietatii, selectata din diferite variante posibile de construire, ce va constitui baza de pornire si va genera ipotezele de lucru necesare aplicarii metodelor de evaluare in continuarea analizei din evaluarea de fata.

Cea mai bună utilizare este analizată uzual în una din următoarele situații:

- cea mai bună utilizare a terenului liber
- cea mai bună utilizare a terenului construit

Determinarea celei mai bune utilizari presupune luarea in considerare a urmatoarelor cerinte.

- Utilizarea sa fie fizic posibilă din prisma a ceea ce ar fi considerat rezonabil de către participantii pe piață;
- Utilizarea sa fie permisă legal, fiind necesar să se ia în considerare orice restricții în utilizarea activului, de exemplu specificatiile din planul urbanistic;
- Utilizarea sa fie fezabilă financiar, având în vedere dacă o utilizare diferită care este posibilă fizic și permisă legal;
- Maximizează valoarea; va genera profit suficient pentru un participant tipic de pe piață mai mare decât profitul generat de utilizarea existentă, după ce au fost luate în calcul toate costurile conversiei la acea utilizare

Destinatii alternative posibile fizic si justificate adecvat de localizarea proprietatii

- Utilizare rezidentiala – inadecvata
- **Utilizare comercială – adecvata**
- Utilizare office - inadecvata

Destinatii permise legal si cele identificate ca posibile fizic

- Utilizare rezidentiala – nu
- **Utilizare comercială – da**
- Utilizare office – nu



Acest concept (CMBU) este adecvat în special în cazul terenurilor libere dar și a terenurilor construite când construcțiile și clădirile existente sunt vechi sau când structura zonei s-a modificat foarte repede ceea ce a dus la modificarea cererii și implică a ofertei impunând noi standarde în cadrul pieței respective

Ținând seama de aceste considerente cea mai bună utilizare va fi determinată în situația terenului construit. Cea mai bună utilizare este reprezentată de utilizarea actuală, **respectiv proprietate imobiliară rezidențială.**

4.2.EVALUAREA TERENULUI

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

Metodele recunoscute de evaluare a terenului sunt:

- **Comparația directă**- este cea mai utilizată metodă pentru evaluarea terenului și cea mai adecvată atunci când există informații disponibile despre tranzacții și/sau oferte comparabile.
- **Extracția de pe piață** - este o metodă prin care valoarea terenului este extrasă din prețul de vânzare al unei proprietăți construite, prin scăderea valorii contribuției construcțiilor, estimată prin metoda costului de înlocuire net
- **Metoda alocării** - cunoscută și ca metoda proporției, se bazează pe principiul echilibrului și pe principiul contribuției, care afirmă că există un raport tipic sau normal între valoarea terenului și valoarea proprietății imobiliare, pentru anumite categorii de proprietăți imobiliare, din anumite localități
- **Metodele de capitalizare** - a veniturii utilizate pentru estimarea valorii terenului se bazează pe informații care adesea sunt dificil de obținut de către evaluator (de exemplu rate de capitalizare credibile, distincte pentru teren și pentru construcții în cazul tehnicii reziduale a terenului).
- **Metoda reziduală**, prezentată în SEV 233 Proprietatea în curs de construire, poate fi utilizată în estimarea valorii terenului atunci când sunt îndeplinite cumulativ următoarele condiții:
 - a) Valoarea construcției existente sau ipotetice, reprezentând CMBU a terenului ca fiind liber, este cunoscută sau poate fi estimată cu precizie;
 - b) Venitul net din exploatare dintr-un singur an, generat de proprietatea imobiliară, este stabilizat și este cunoscut sau poate fi estimat;
 - c) Pot fi identificate pe piață ratele de capitalizare/actualizare pentru teren/proprietate
 - d) Există autorizație de construireAplicabilitatea metodei reziduale este limitată deoarece pe piața internă în prezent există puține informații despre chirii pentru terenuri și despre rate de capitalizare numai pentru teren și, respectiv, numai pentru clădiri
- **Metoda capitalizării rentei funciare** reprezintă o metodă prin care renta funciară este capitalizată cu o rată de capitalizare adecvată extrasă de pe piață pentru a estima valoarea de piață a dreptului de proprietate asupra terenului arendat/închiriat, adică a dreptului de proprietate afectat de locațiune



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

- **Analiza parcelării și dezvoltării** este o metodă foarte specializată, utilă numai în anumite cazuri de evaluare a terenurilor care sunt suficient de mari pentru a fi divizate în parcele mai mici și vândute cumpărătorilor sau utilizatorilor finali. Metoda este utilizată pentru evaluarea unui teren liber, având potențial de parcelare și (re)dezvoltare prin analiza fluxului de numerar actualizat (analiza DCF).

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

Toate cele șapte metode de evaluare a terenului nu sunt altceva decât derivări ale celor trei abordări ale valorii oricărui tip de proprietate imobiliară, respectiv abordarea prin piață, abordarea prin cost și abordarea prin venit.

Evaluarea terenului se realizează prin **metoda comparației directe** ce se utilizează pentru evaluarea terenurilor libere sau care sunt considerate libere pentru scopul evaluării. Aceasta metodă se recomandă pentru proprietăți, când există date suficiente și sigure privind tranzacții sau oferte de vânzare cu proprietăți similare în zonă

Evaluarea terenului pentru stabilirea **valorii de piață** s-a realizat prin **metoda comparației directe**, comparabilele fiind extrase din ofertele de pe piața imobiliară - vezi **capitolul 3.3.3. Oferte competitive**.

ELEMENTELE SPECIFICE PROPRIETATII

- S teren = 38 mp;
- topografie – plană;
- forma : neregulată;
- împrejmuit: nu
- deschidere: -

- Adresa: Loc. Fagaras, str. Negoiu, jud. Brasov

Utilizare comercial

Data evaluării: 22.03.2024

Scopul evaluării: estimarea valorii de piață

Categoria de valoare adecvata scopului: valoare de piață.

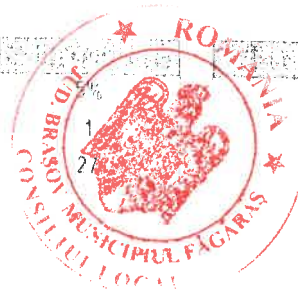
ABORDAREA PRIN COMPARATIA VANZARILOR - TEREN

Elemente descriptive	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Valoare oferta- Euro (rotunjit)	950	22.016	90.000	18.200
Suprafata - mp	38,00	2.077,00	4.500,00	700,00
Deschidere	4,80	9,00	45,00	15,00
Valoare oferta- Euro/mp (rotunjit)	25	10,60	20,00	26,00
Discount negociere		-0,10	-0,20	-0,20
Valoare oferta/tranzactie- Euro corectata		10		21

Element de comparatie



Corectie (%)			
Corectie	0	0	0
Pret corectat	10	16	21
Corectie (%)			
Corectie	0	0	0
Pret corectat	10	16	21
Corectie (%)			
Corectie	0	0	0
Pret corectat	10	16	21
Corectie (%)			
Corectie	0	0	0
Pret corectat	10	16	21
Corectie (%)			
Corectie	50%	20%	40%
Pret corectat	5 14	3 19	8 29
Corectie (%)			
Corectie	0	10%	0
Pret corectat	14	2 21	0 29
Corectie (%)			
Corectie	40%	60%	20%
Pret corectat	6 20	13 34	6 35
Deschidere/ adancime	0,09		
Corectie (%)			
Corectie	0,04	0,4	0,32
Pret corectat	-25%	-25%	-25%
Corectie	-5	-8	-9
Pret corectat	15	25	26
Corectie (%)			
Corectie	5%		5%
Pret corectat	1	1	1
	16	27	28

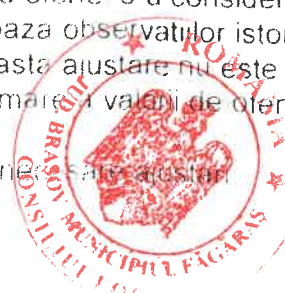


Corectie (%)			
Corectie	0	0	0
Pret corectat	16	27	28
Corectie (%)			
Corectie	0	0	0
Pret corectat	15,8	26,6	27,5
Corectie (%)			
Corectie	-10%	-10%	-10%
Pret corectat	14	24	25
Corectie totala neta	5	8	4
Corectie totala neta (%)	49%	50%	19%
Corectie totala bruta	18	30	27
Corectie totala bruta (%)	187%	189%	130%
Numar corectii negative	2	2	2
Numar corectii pozitive	3	4	3
Numar elemente similare	7	6	7
Valoare de piata unitara estimata a proprietatii			25 00 Euro
Valoare de piata estimata a proprietatii			950 Euro
Valoare de piata estimata a proprietatii rotunjita	1 decimals		950 Euro

Elementele de comparatie considerate relevante au fost: drepturile de proprietate transmise, conditiile de finantare, conditii de vanzare, conditiile pietii, localizare, suprafata, utilitati, front stradal, acces. Ajustarile s-au facut tinand cont de concluziile rezultate din analiza de piata si de analiza ofertelor studiate.

Pretul de ofertare/vanzare : pentru toate comparabilele, fiind oferte s-a considerat o marja de negociere de 10-20%. Valoarea ajustarii a fost stabilita pe baza observatiilor istorice referitoare la marja de negociere pentru acest tip de proprietate. Aceasta ajustare nu este considerata o corectie -- nu este un element de corectie- ci o transformare a valarii de ofertare in pret de vanzare

Drept de proprietate Dreptul de proprietate deplin nu sunt ne...



Conditii de finantare: Deoarece conditiile de finantare sunt identice, nu sunt necesare ajustari.

Conditii de vanzare: Conditii de vanzare similare - pentru acest element de comparatie nu au fost aplicate ajustari.

Conditii de piata: Ofertele fiind de data recenta nu sunt necesare ajustari aplicate comparabilelor.

Localizare : toate comparabilele au fost ajustate in functie de importanta si gradul de atractivitate al zonei. Astfel toate comparabilele au localizare inferioara si au fost ajustate pozitiv cu 20%, 40% respectiv 50 %

Acces: comparabila 2 are acces neasfaltat si a fost ajustata pozitiv cu 10%

Suprafata: s-au ajustat toate comparabilele, acestea avand suprafata mai mare decat proprietatea evaluate. Explicatie - cu cat suprafata de teren este mai mica cu atat pretul este mai mare / mp.

Deschidere: nu au fost necesare ajustari.

Utilitati: nu au fost necesare ajustari .

Cea mai buna utilizare: Nu au fost necesare ajustari

Status urban: Nu au fost necesare ajustari.

Alte ajustari : toate comparabilele au fost ajustate deoarece proprietatea evaluata prezinta un dezavantaj prin suprafata foarte mica care nu permite construirea decat in anumite limite.

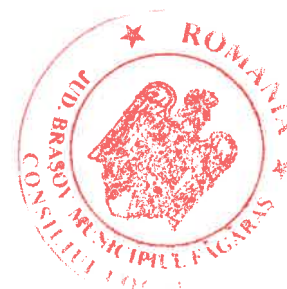
In urma evaluarii prin comparatia directa a rezultat un interval de valori cuprinse intre 14 si 25 Euro/mp

Pentru alegerea valorii finale am calculat corectiile totale si am considerat ca terenul care are corectia bruta procentuala cea mai mica, este egala cu proprietatea evaluata. Am ales **comparabila 3** ca fiind egala cu proprietatea evaluate. Astfel valoarea de piata estimata a terenului in urma abordarii prin comparatia vanzarilor este de

25 E/mp, respectiv 125 Lei

Valoare teren 38 mp $38 \times 25 = 950 \text{ Euro, respectiv } 4.750 \text{ lei}$

Curs valutar: 1 Euro = 4.9727 lei



4.3. Rezultatul evaluarii. Concluziile privind valoarea

In urma evaluarii efectuate a analizei informatiilor aplicabile si a factorilor relevanti opinia mea este ca **valoarea de piata** a proprietatilor imobiliare analizate este de

	Valoarea UNITARA exprimata in Lei (rotunjit)	Valoarea TOTALA exprimata in Lei (Rotunjit)
Teren intravilan 38 mp	125 lei/mp	4.750

Curs euro la data evaluarii : 1 E = 4.9727 lei

Argumentele care au stat la baza elaborarii acestei opinii, precum si considerente privind valoarea sunt :

- valoarea a fost exprimata tinand seama exclusiv de ipotezele, conditiile limitative si aprecierile exprimate in prezentul raport si este valabila la data evaluarii ;
- valoarea nu tine seama de responsabilitatile de mediu si de costurile implicate de conformarea la cerintele legale ;
- valoarea este o predictie ;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori
- valoarea este subiectiva,
- valoarea nu contine TVA

Dobrița Liliana
Evaluator Autorizat EPI, EBM
Legitimatie 12154/2024



DOBRIȚA LILIANA
EXPERT EVALUATOR

RAPORT DE EVALUARE
TEREN INTRAVILAN

ANEXE

- 1 Studiu de piata- comparabile teren ,
- 2 Extras CF ,
3. Identificare geoportal ,
- 4 Fotografii





Oficiu de Cadastru și Publicitate Imobiliară BRASOV
Birou de Cadastru și Publicitate Imobiliară Făgăraș

Nr. cerere 6127
Ziua 06
Luna 03
Anul 2024

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 108534 Făgăraș

Cod verificare
100165024816



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Făgăraș, Cartier Negciu, Jud. Brașov

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	108534	8	Teren neîmprejmuit; Delimitat prin limite convenționale la nord, sud și vest și prin zidul construcției la est.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
6127 / 06/03/2024	
Act Administrativ nr. HCL 372, din 24/11/2022 emis de CONSILIUL LOCAL FAGARAS; Act Administrativ nr. 36251, din 16/05/2023 emis de MUNICIPIUL FAGARAS; Act Administrativ nr. 60665/2 din 09/05/2023 emis de MUNICIPIUL FAGARAS.	
B2	A1
Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1 1) MUNICIPIUL FAGARAS, CIF 4384419, DOMENIUL PUBLIC OBSERVAȚII pozitie transcrisa din CI 108240/Făgăraș, înscrisa prin încheierea nr. 36101 din 23/05/2023.	

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

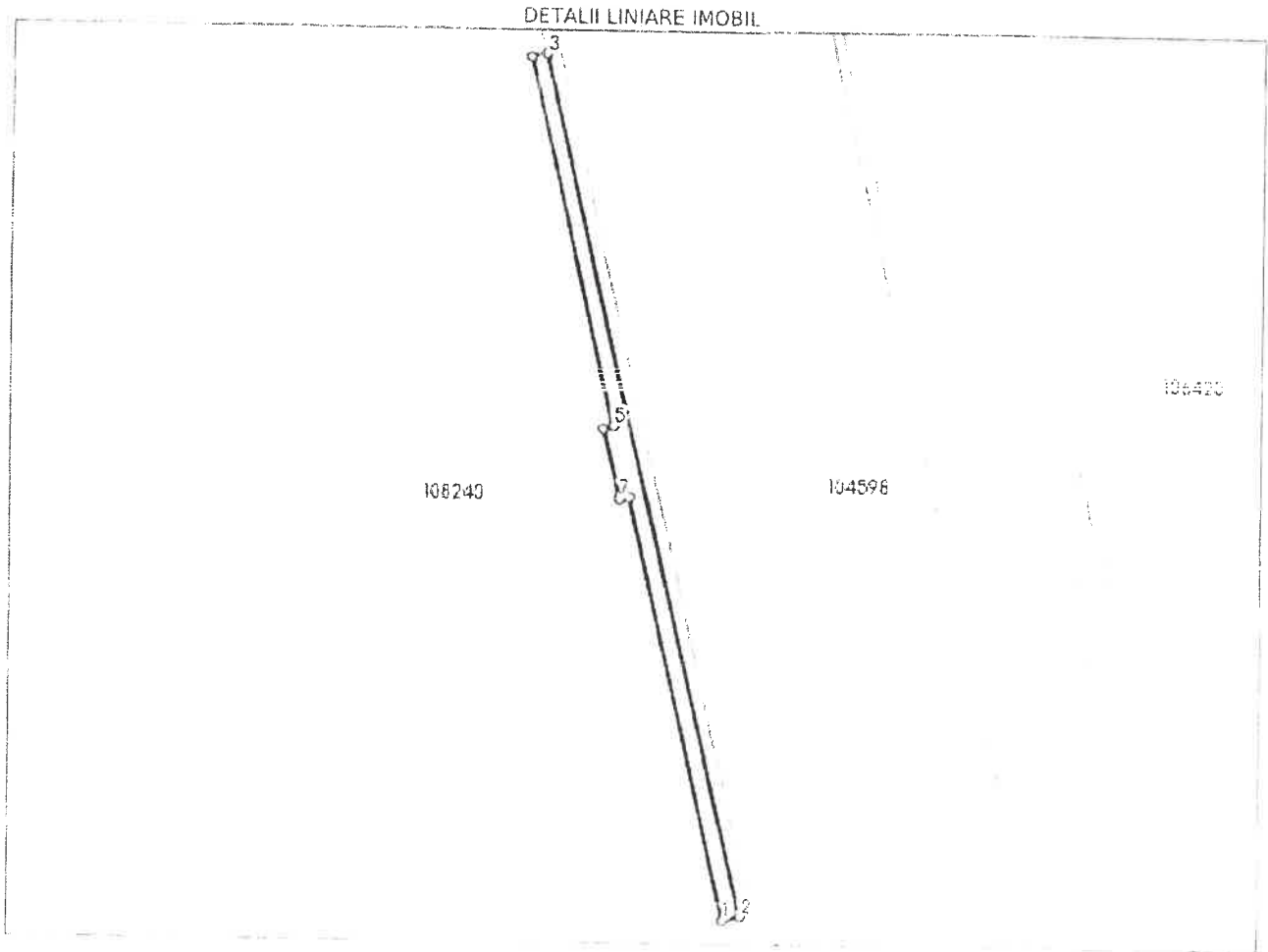


Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr. cadastral	Suprafața (mp)	Observații / Referințe
108534	38	Delimitat prin limite convenționale la nord, sud și vest și prin zidurile construcției la est

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr. Ct	Categorie folosință	Terminat	Suprafața (mp)	Parcelă	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	38				

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	0.896
2	3	43.993
3	4	0.793
4	5	18.763
5	6	0.515
6	7	3.628



Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
7	8	0.513
8	1	21.604

** 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. 222.

Data soluționării,

06-03-2024

Data eliberării,

__/__/__

Asistent Registrator,

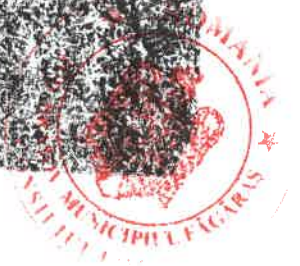
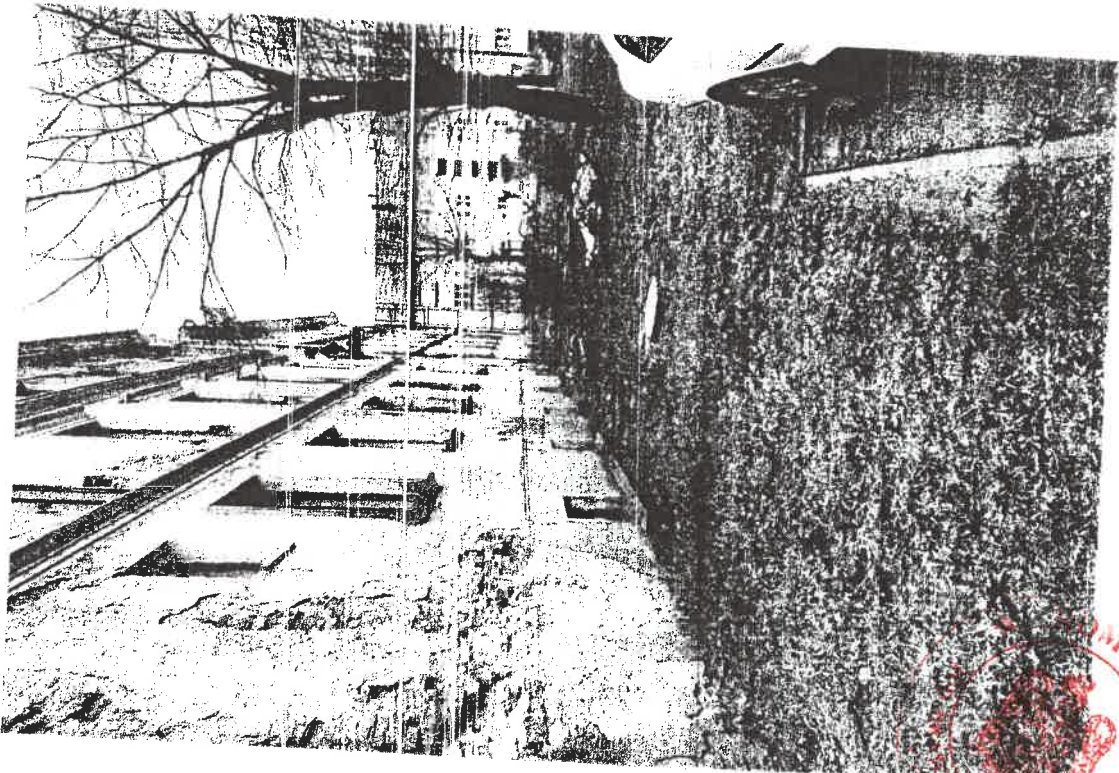
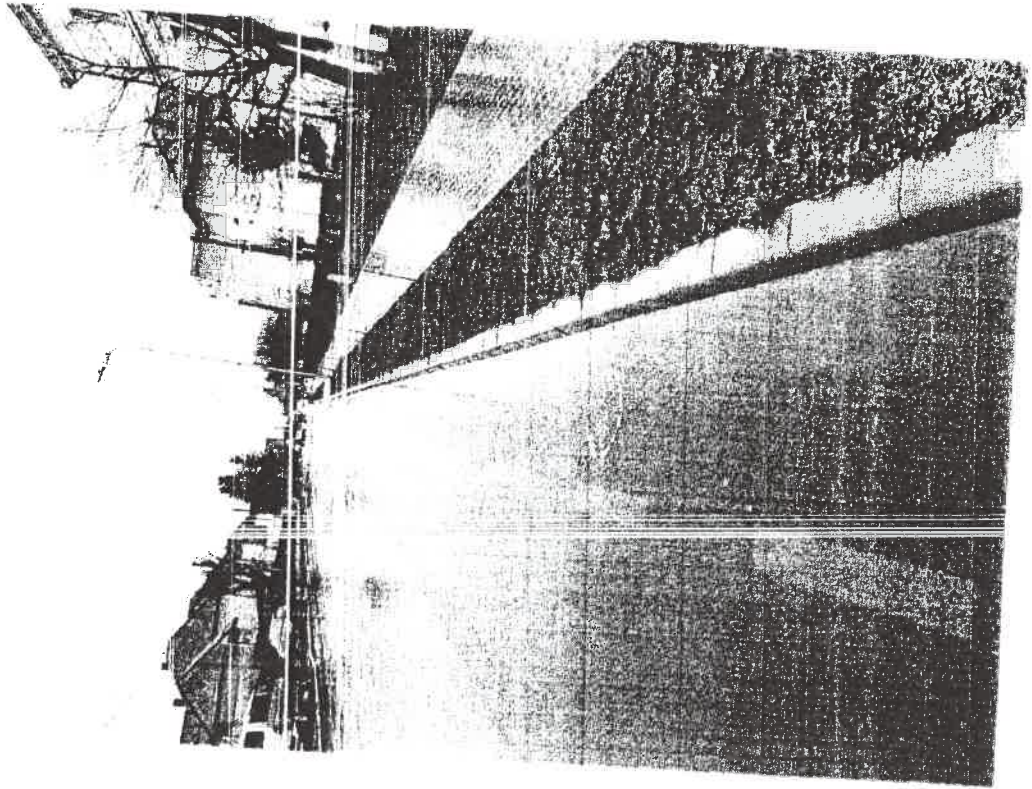
DOINA IVAN

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)







Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BRASOV
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Făgăraș

CARTE FUNCİARĂ NR. 108534 COPIE

Carte Funciară Nr. 108534 Făgăraș

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Făgăraș, Cartier Negoiu, Jud. Brașov

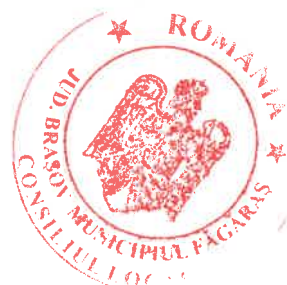
Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	108534	38	Teren neimprejmuit; Delimitat prin limite convenționale la nord, sud și vest și prin zidurile construcției la est.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
6127 / 06/03/2024		
Act Notarial nr. 507, din 06/03/2024 emis de Popa Maria Cristina; Act Administrativ nr. 171, din 21/12/2023 emis de Primaria Făgăraș;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara 108534 a imobilului cu numărul cadastral 108534 / UAT Făgăraș, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 108240 înscris în cartea funciara 108240;	A1
Act Administrativ nr. HCL 372, din 24/11/2022 emis de CONSILIUL LOCAL FAGARAS; Act Administrativ nr. 36251, din 16/05/2023 emis de MUNICIPIUL FAGARAS; Act Administrativ nr. 60665/2, din 09/05/2023 emis de MUNICIPIUL FAGARAS;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE; dobandit prin Lege, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) MUNICIPIUL FAGARAS , CIF:4384419, DOMENIUL PRIVAT OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 108240/Făgăraș, înscrisa prin incheierea nr. 36101 din 23/05/2023; Cerere nr.10146/2024 c.f.	A1 / B.3
10146 / 10/04/2024		
Act Administrativ nr. 70 - Hotărâre, din 28/03/2024 emis de MUNICIPIUL FĂGĂRAȘ;		
B3	Se notează trecerea imobilului de la A.1, din domeniul public în domeniul privat al Municipiului Făgăraș	A1

C. Partea III. SARCINI .

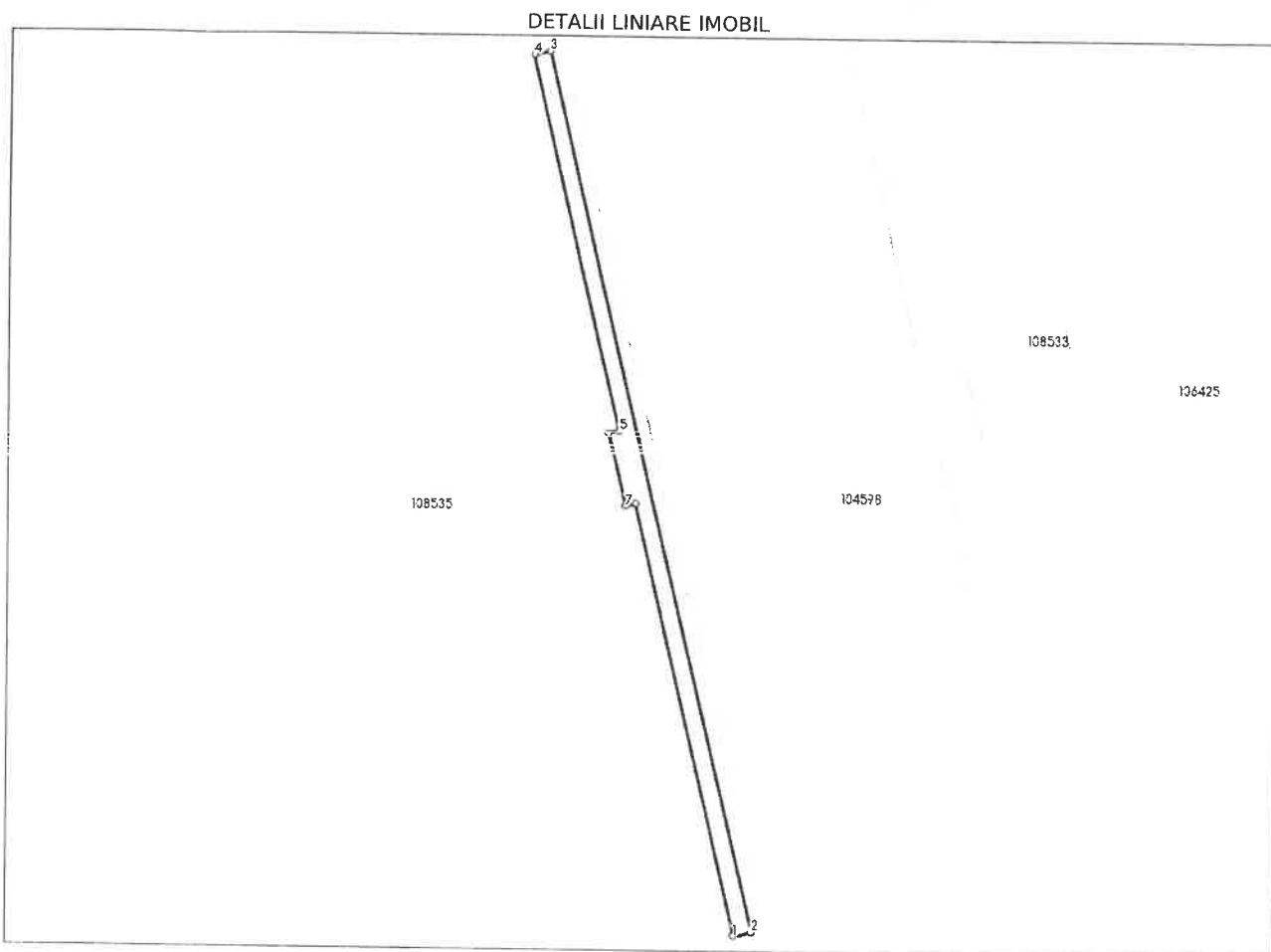
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	



Anexa Nr. 1 La Partea I**Teren**

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
108534	38	Delimitat prin limite convenționale la nord, sud și vest și prin zidurile construcției la est.

* 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	curti constructii	DA	38	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
1	2	0.896
2	3	43.993
3	4	0.793
4	5	18.763
5	6	0.515
6	7	3.628



Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
7	8	0.513
8	1	21.604

** 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.



Catre,

Primaria Fagaras

Simona
2023

12.10.2023
[Signature]

Domnule Primar,

MUNICIPIUL FĂGĂRAȘ
Nr. 53324
Ziua 10 Luna 10 Anul 2023

Subscrisa SC LEADER DGS CONSTRUCT SRL, cu sediul in localitatea Fagaras, str. Ciocanului, nr. 2A, jud. Brasov, avand CUI 30113460, J8/628/2012, leaderdgs@yahoo.com, reprezentata de dl Mardale Virgil, avand calitatea de administrator, va inaintam prezenta

CERERE

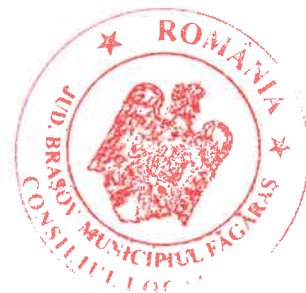
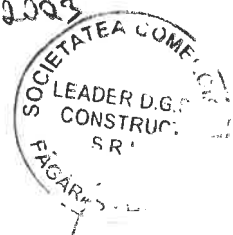
Prin care va solicitam respectuos, sa ne vindeti sau, in masura in care nu se poate vinde, sa ne concesionati, suprafata de 38 mp aflata in spatele blocului 5, de pe strada Negoiu, si suprafata de 17 mp, din fata acestui bloc, suprafete hasurate cu negru pe schita pe care o atasam prezentei cereri.

Aceste suprafete de teren fiindu-ne necesare obligatoriu, pentru accesul rampelor si scarilor exterioare, conditii impuse de ISU, in ceea ce priveste proiectul subscrisei " Realizare infrastructura hoteliera"- Ibis Styles Fagaras

Cu stima,

SC LEADER DGS CONSTRUCT SRL

05.10.2023



CAIET DE SARCINI

privind vânzarea prin licitație publică deschisă, a imobilului teren în suprafață de 38 mp, care aparține domeniului privat al municipiului Făgăraș, situat în Făgăraș, Cartier Negoiu, identificat în CF 108534 Făgăraș

I.1. OBIECTUL LICITAȚIE

Vânzarea prin licitație publică deschisă, a imobilului teren în suprafață de 38 mp, care aparține domeniului privat al municipiului Făgăraș, situat în Făgăraș, Cartier Negoiu, identificat în CF 108534 Făgăraș

I.2. FORMA DE LICITAȚIE

Licitație publică deschisă cu strigare în baza OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ.

I.3. ELEMENTE DE PREȚ

Prețul de pornire al licitației este de **4750 lei**, la care se adaugă pasul de strigare de 10% .

I.4. DESCRIEREA IMOBILULUI

Imobilul proprietatea privata a Municipiului Fagaras, Cartier Negoiu, in scris in CF nr 108534 Făgăraș

I.5. TERMENE

Licitația va avea loc în data de , ora , la sediul Primăriei municipiului Fagaras, sala de sedinta,

Termenul limită de predare a documentelor este de ora..... , la sediul Primăriei municipiului Fagaras, Birou Cadastru, Evidenta patrimoniului, str.Republicii, nr.5)

Contractul de vânzare cumparare se va incheia in forma autentica la notarul public dupa finalizarea procedurii prin licitatie publica.

I.6. MODALITĂȚI DE PLATĂ

Cumparatorul va achita in termen de 10 zile calendaristice la caseria sau in contul autoritatii contractante pretul de vanzare pentru imobilul care face obiectul procedurii prin licitatie publica.

I.7. SANȚIUNI PENTRU NEEEXECUTAREA CONTRACTULUI

În cazul în care cumparatorul nu achită integral prețul contractului, acesta se va rezilia de plin drept, fără o prealabilă notificare și fără intervenția instanțelor judecătorești

I.8. CUANTUMUL ȘI NATURA GARANȚIILOR

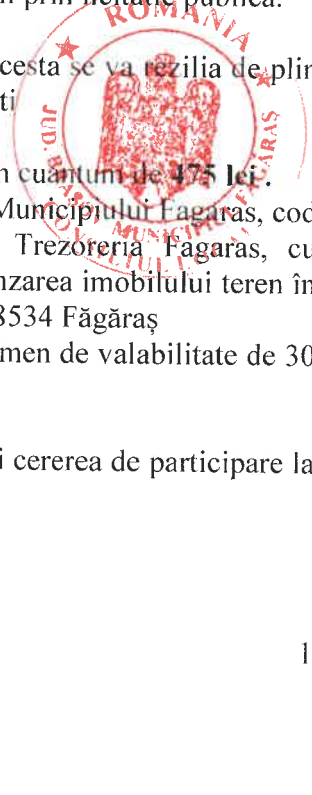
Participanții la licitație vor depune garanția de participare la licitație în cuantum de **475 lei**.

Garanția se depune în lei, prin Ordin de plată bancar depus în contul Municipiului Fagaras, cod fiscal 4384419, cont nr. RO03TREZ1325006XXX000065 deschis la Trezoreria Fagaras, cu specificația la obiectul plății - garanție de participare la licitația pentru vânzarea imobilului teren în suprafață de 38 mp, situat în Făgăraș, Cartier Negoiu, identificat în CF 108534 Făgăraș

Garanția se poate constitui și prin scrisoare de garanție bancară, cu termen de valabilitate de 30 de zile.

I.9. MODUL DE DESFĂȘURARE A LICITAȚIEI

Până la data și ora limită, se vor depune documentele de capacitate și cererea de participare la licitație.



În ziua și la ora precizată în anunțul publicat în presă, în prezența comisiei de licitație participanții sunt invitați în sală.

Comisia de licitare stabilește lista de participare, în baza căreia se admite participarea la licitație, pe baza documentelor depuse.

Deciziile comisiei se iau cu votul a 2/3 din numărul membrilor.

Licitația este valabilă dacă s-au prezentat cel puțin **2 ofertanți**

Depunerea cererii de participare la licitație și a documentelor solicitate are ca efect acceptarea necondiționată a prețului de pornire la licitație.

Înainte de începerea licitației, documentele de capacitate depuse vor fi verificate de către membrii comisiei din cadrul serviciului de specialitate, urmând ca aceștia să consemneze în scris despre cele constatate.

Președintele comisiei dă citire încunoștințării și publicațiilor, condițiilor închirierii, a listei participanților, modului de desfășurare a licitației și constată îndeplinirea condițiilor legale de desfășurare.

Se începe desfășurarea licitației, anunțându-se prețul de pornire la licitație și saltul stabilit de către comisie, reprezentând 10 % din prețul de pornire fără TVA.

Președintele comisiei va crește prețul cu câte un pas de licitare, urmând ca fiecare ofertant să liciteze, menționând clar prețul oferit, care poate fi egal sau mai mare decât prețul anunțat de președintele comisiei.

Imobilul va fi adjudecat celui care va fi strigat ultimul preț, după a treia repetare a acestuia, la intervale de 30 secunde, de către președintele comisiei de licitație.

Anunțul pentru a doua licitație se va publica în termen de 5 zile de la desfășurarea primei licitații, dar nu mai puțin de 7 zile înainte de data ținerii celei de-a doua.

A doua licitație este valabilă dacă s-a prezentat cel puțin **1 ofertant care oferă prețul de pornire la licitație.**

În cazul în care după repetarea procedurii nu s-a depus nicio ofertă, licitația va fi reluată după publicarea unui nou anunț închiriere.

Anunțul pentru a treia licitație se va publica în termen de 5 zile de la desfășurarea celei de-a doua licitații, dar nu mai puțin de 7 zile înainte de data ținerii celei de-a treia.

A treia licitație este valabilă dacă s-a prezentat cel puțin **1 ofertant.**

La cea de-a treia procedură de licitație, membrii comisiei de licitație au dreptul de a scădea prețul cu câte un pas de licitare, până când se înregistrează prima ofertă de închiriere de cel puțin 90% din prețul de pornire.

Se întocmește procesul verbal de adjudecare și se semnează de către membrii comisiei și de către toți cei prezenți la licitație, semnarea acestuia făcând dovada adjudecării imobilului. Un exemplar din procesul verbal de adjudecare se păstrează în dosarul licitației și o copie de pe acesta se predă adjudecatarului licitației.

Contractul de vânzare cumparare se va încheia în termen de 20 zile lucrătoare de la data adjudecării.

Nesemnarea de către adjudecatarul licitației a contractului de vânzare cumparare atrage după sine nulitatea adjudecării, iar suma achitată cu titlu de garanție de participare nu se va restitui. De asemenea, nu mai are dreptul de a participa la o nouă licitație pentru imobilul în cauză.

II. INSTRUCȚIUNI PENTRU PARTICIPANȚI

II.1. INFORMAȚII GENERALE

II.1.1. INFORMAȚII GENERALE

Licitația pentru vânzarea bunului imobil -construcție apartament care aparține domeniului privat aflat în proprietatea municipalității este licitație publică deschisă cu strigare conform HCL nr.....



Licitația va avea loc în data de, ora....., la sediul Primăriei municipiului Fagaras, sala de sedinta

Termenul limită de predare a documentelor este de ora....., la sediul Primăriei municipiului Fagaras, str.Republicii, nr.3, judetul Brasov sala de sedinta.

II.1.2. ORGANIZATORUL LICITAȚIEI:

MUNICIPIUL Fagaras, str.Republicii, nr.3, judetul Brasov, tel. 0368402949 int.103

II.2. CALENDARUL LICITAȚIEI

Lansarea anunțului publicitar data de

Documentele se pot procura începând cu data de....., de la Primăria municipiului Birou Cadastru, Evidență patrimoniu.

Termenul limita de depunere a documentelor este, ora..... la Primăria municipiului Fagaras, sala de sedinta.

Deschiderea licitației în data de, ora, în sala de sedinta

II.3. INSTRUCȚIUNI PRIVIND CONȚINUTUL DOCUMENTELOR

Documentele ce urmează a fi predate sunt:

- cererea de participare
- documentele de capabilitate

II.4. DOCUMENTELE DE CAPABILITATE

1). Pentru persoanele juridice:

- Copie de pe chitanța reprezentând contravaloarea caietului de sarcini;
- Copie de pe chitanța sau ordinul de plată vizat de bancă, reprezentând achitarea garanției de participare;
- Certificatul de înmatriculare a ofertantului la Oficiul Registrului Comerțului;
- Declarație pe propria răspundere a reprezentantului legal al societății comerciale sau al organizației cooperatiste, din care să rezulte că aceasta nu se află în reorganizare judiciară sau faliment;
- Împuternicire pentru participare la licitație – dacă este cazul;
- Cont bancar în care se va restitui garanția de participare la licitație în termen de 5 zile de la semnarea contractului de inchiriere de către ofertantul câștigător.

2). Pentru persoanele fizice:

- Copie de pe chitanța reprezentând contravaloarea caietului de sarcini;
- Copie de pe chitanța sau ordinul de plată vizat de bancă, reprezentând achitarea garanției de participare;
- Copie de pe actul de identitate



- Certificat de atestare fiscală valabil la data licitației, emis de către Direcția Economică din cadrul Primăriei municipiului Făgăraș, care să ateste faptul că ofertantul nu are debite restante către bugetul local al Municipiului Făgăraș
- Împuternicire pentru participare la licitație – dacă este cazul;
- Cont bancar în care se va restitui garanția de participare la licitație în termen de 5 zile de la semnarea contractului de închiriere de către ofertantul câștigător

II.5. INSTRUCȚIUNI PRIVIND DEPUNEREA DOCUMENTELOR

La depunerea documentelor se va proceda astfel:

documentele de capacitate se vor depune într-un plic pe care se va specifica:

LICITAȚIA PENTRU imobilul teren în suprafață de 38 mp, care aparține domeniului privat al municipiului Făgăraș, situat în Făgăraș, Cartier Negoiu, identificat în CF 108534 Făgăraș

A NU SE DESCHIDE PÂNĂ LA DATA DE, ORA.....

- anexat la plicul cu documentele de capacitate se depune cererea de participare la licitație.

Documentele și cererea de participare se depun la registratura Primăriei, Municipiului Făgăraș

II.6. PRECIZĂRI PRIVIND GARANȚIA DE PARTICIPARE LA LICITAȚIE

Ofertanții au obligația să constituie garanția pentru participare la licitație, angajându-se astfel să semneze contractul în cazul în care i se adjudecă imobilul.

Garanția de participare la licitație se va restitui în contul bancar indicat, în termen de 5 zile de la semnarea contractului de vânzare cumpărare de către ofertantul câștigător.

Garanția de participare se pierde în cazul în care ofertantul câștigător își retrage oferta sau în cazul în care nu semnează contractul în termen.

Valoarea garanției de participare este de **475 lei**.

Durata de valabilitate a garanției de participare este aceeași cu durata de valabilitate a ofertei, adică de 30 de zile de la data limită a predării ofertelor

II.7. PRECIZĂRI PRIVIND COMPONENTA ȘI COMPETENȚA COMISIEI DE LICITAȚIE

Comisia de licitație este compusă din 5 membri.

Comisia de licitație răspunde de organizarea și desfășurarea licitației, având următoarele atribuții

- stabilește pasul de licitare.
- întocmește lista participanților în baza documentelor depuse de către ofertanți.
- întocmește procesul verbal de adjudecare;

II.8. PRECIZĂRI PRIVIND FORMELE DE COMUNICARE ȘI LIMBA FOLOSITA ÎN CORESPONDENȚA ȘI RELAȚIILE ÎNTRE PĂRȚI

Documentele, notificările, deciziile și alte comunicări, care trebuie transmise între părți se vor face în forma scrisă sau altă formă care asigură înregistrarea actului, cu excepția documentelor a cărei formă a fost prevăzută prin documentele licitației.

Toate documentele vor fi întocmite în limba română.



În cazul în care Municipiul Fagaras și cumparatorul comunică prin telefon sau alt mijloc de comunicație care nu asigură înregistrarea conținutului comunicării, expeditorul comunicării este obligat să trimită imediat, o confirmare scrisă a acesteia pentru a se asigura înregistrarea.

II.9. PRECIZĂRI PRIVIND SEMNĂTURILE ȘI PARAFELE NECESARE PENTRU DOCUMENTELE OFERTELOR

Documentele depuse de ofertant, vor fi ștampilate și semnate de persoanele desemnate legal pentru fiecare document.

II.10. PRECIZĂRI PRIVIND ANULAREA LICITAȚIEI

Anularea licitației poate fi acceptată atunci când:

- nici unul din documentele prezentate de către ofertanți nu corespund prevederilor din documentele licitației,
- se constată nereguli importante în derularea licitației care afectează principiul concurenței loiale,
- în cazul unor contestații întemeiate, admise.

Anularea se face prin hotărârea comună a reprezentanților comisiei de licitație și se va comunica în scris tuturor participanților, arătând motivele care au stat la baza acestei anulări.

Poate fi exclus din procedura de licitație, atât în timpul licitației cât și ulterior până la semnarea contractului de inchiriere, ofertantul despre care se dovedește că a furnizat informații false în documentele de calificare.

II.11. DEPUNEREA, SOLUȚIONARE ȘI COMPETENȚA REZOLVĂRII CONTESTAȚIILOR

Participanții nemulțumiți de rezultatul licitației pot depune contestație conform Legii nr. 554/2004 privind contenciosul administrativ.

II.12. DISPOZITII FINALE

Costul documentelor licitației este de **50 lei**

Documentele licitației se pot procura, contra cost, de la sediul Primăriei Municipiului Fagaras începând cu data de, de la Birou Cadastru, Evidenta patrimoniului.

Documentele vor fi depuse la registratura Primăriei Municipiului Fagaras, până cel târziu în data de, ora.....



Participant la licitație _____
(denumirea/numele/adresă, datele de identificare)

CERERE

Subsemnatul, _____, cod fiscal/CNP _____ prin
prezenta solicit restituirea garanției de participare la licitația privind (denumirea
licitației) _____, în valoare de
_____ lei, achitată cu OP/chitanță cu nr. _____ din _____.

Restituirea se va face în contul cu nr. _____, deschis la
(banca) _____.

Data

Semnătura

