



ROMÂNIA
JUDEȚUL BRAȘOV



CONSILIUL LOCAL FĂGĂRAȘ

Strada Republicii, Nr. 3, 505200, Tel: 0040368 402 948, Fax: 0040368 402 805
Web: www.primaria-fagaras.ro, Email: secretariat@primaria-fagaras.ro

**HOTĂRÂREA NR.258
din data de 10 octombrie 2023**

-privind vanzarea prin licitatie publica deschisa, a imobilului teren, proprietate privată a Municipiului Făgăraș, situat în Făgăraș, str. Ciocanului, Cartier Combinat, identic cu cel inregistrat în C.F. 108350 Fagaras

**CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI FĂGĂRAȘ,
întrunit în ședință extraordinară-convocată de îndată,**

Analizând Raportul de specialitate a Biroului cadastru, evidenta patrimoniului nr. 53237/09.10.2023 și Referatul de aprobare a Primarului Municipiului Făgăraș nr. 53237/1/09.10.2023 prin care se propune vanzarea prin licitatie publica deschisa a imobilului teren, proprietate privată a Municipiului Făgăraș, situate în Făgăraș, str. Ciocanului, Cartier Combinat, identic cu cel inregistrat în C.F. 108350 Fagaras în suprafață de 2538 mp ,

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, precum și al Comisiei pentru servicii publice, pentru comerț și agricultură,

Având în vedere Raportul de evaluare nr. 1292/2023 întocmit de către expert autorizat ANEVAR, prin care se stabilește valoarea de piață a imobilului,

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.154 alin.1 și 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 însușește Raportul de evaluare nr. 1292/2023 întocmit de către Expert Autorizat ANEVAR Dobrila Liliiana, anexa nr.1 din prezenta hotărâre, întocmit în vederea stabilirii valorii de piață a imobilului - teren, înregistrat în C.F. 108350 Fagaras în suprafață de 2538 mp, situat în Făgăraș, str. Ciocanului, Cartier Combinat, domeniu privat, întocmit în vederea vânzării de către Municipiul Fagaras.

Art.2. Se aproba vanzarea, prin licitatie publica, a imobilului - teren, înregistrat în C.F. 108350 Fagaras în suprafață de 2538 mp, situat în Făgăraș, str. Ciocanului, Cartier Combinat, domeniu privat.

Art.3. Pretul de pornire la licitatie pentru imobilul prevăzut la art.1, este de 94,30 lei/mp, conform Raportul de evaluare nr. 1292/2023, la care se adaugă pasul de strigare de 10% .

Art.4. Se aproba caietul de sarcini – anexa nr. 2 privind vanzarea imobilelor descrise la art 1.

Art.5. Cu ducerea la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri, se încredințează Primarul Municipiului Făgăraș, prin Birou cadastru, evidenta patrimoniului.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
PAICU CORNELIA-CRISTINA



CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL,
Jr.LAVINIA MARIAN

Hotararea s-a adoptat cu un nr.de **15 voturi pentru și 1 abținere.**

Consilieri in funcție-19

Consilieri prezenti -16

Prezenta hotarare se comunica:

- 1ex.dosar de sedinta
- 1ex.colectie
- 1ex.Prefectura
- 1ex.Primar
- 1ex.Secretar general
- 1ex.Compartiment Relații cu Publicul, Arhivă
- 1ex.Afisaj
- 1ex. Biroul Cadastru, Evidenta Patrimoniu.
- 1ex.Direcția Buget-Finanțe

Cod:F-50



ANEXA 1 LA HCL NR. 258 / 2023.

DOBRILA LILIANA - EXPERT EVALUATOR - MEMBRU TITULAR ANEVAR

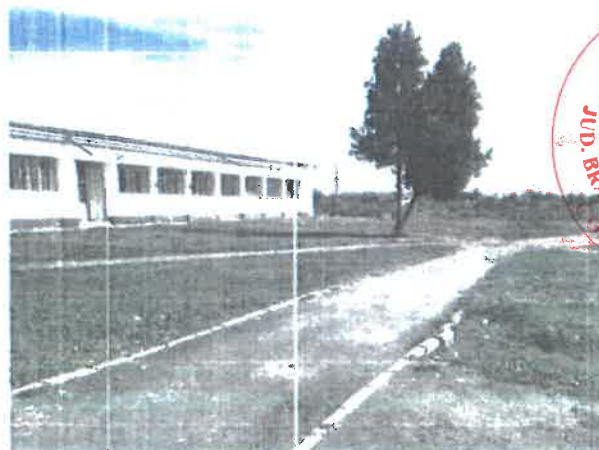
STR. M. EMINESCU, BL.4, AP.4, OR. VICTORIA, JUD. BRASOV, TEL: 0744571310

RAPORT DE EVALUARE

NR. 1292/2023

PROPRIETATEA EVALUATA :

TEREN INTRAVILAN , cu suprafata de 2538 mp, categoria de folosinta curti-constructii, inregistrat in Cartea Funciara nr. 108350 Fagaras, identificat cu nr. cadastral 108350, aflat in proprietatea Municipiului Fagaras- Domeniu Privat, amplasat in localitatea Fagaras, str. Ciocanului, jud. Brasov.



BENEFICIAR:

PRIMARIA MUNICIPIULUI FAGARAS

DOBRILA LILIANA

EXPERT EVALUATOR

Membru titular ANEVAR

1.INTRODUCERE

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

Expert evaluator de proprietati imobiliare si de bunuri mobile

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- DOMENIU PRIVAT, **TEREN INTRAVILAN**, cu suprafata de **2538 mp**, categoria de folosinta curti-constructii, inscris in Cartea Funciara nr. 108350 Fagaras, identificat cu nr cadastral 108350, amplasat in localitatea Fagaras, str. Ciocanului, 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 : **09.10.2023**



REZULTATUL EVALUARII. DECLARAREA VALORII SELECTATE

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

Denumire imobil	Valoarea UNITARA exprimata in Lei (rotunjit)	Valoarea TOTALA exprimata in Lei (Rotunjit)
Teren intravilan 2.538 mp	94,30 lei/mp	239.350 Lei

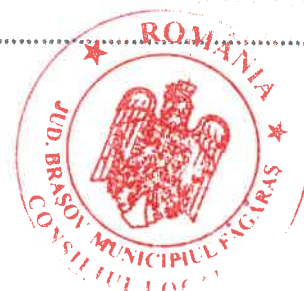
Argumentele care au stat la baza elaborarii acestei opinii, precum si considerente privind valoarea sunt :

- 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

DOBRILA LILIANA
EXPERT EVALUATOR
MEMBRU TITULAR ANEVAR



1. INTRODUCERE	1
2. TERMENII DE REFERINTA	4
2.1. Prezentarea evaluatorului	4
2.2. Prezentarea beneficiarului si utilizatorilor desemnati.....	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.....	6
2.8. Inspectia proprietatii.....	6
2.9. Sursele de informatii utilizate	6
2.10 Ipoteze si ipoteze speciale:.....	6
2.11. Descrierea raportului de evaluare	8
2.12 Riscul evaluarii.	8
2.13. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare a raportului	8
2.14. Declararea conformitatii cu SEV.....	8
3. PREZENTAREA DATELOR	9
3.1. Date despre zona si amplasare	9
3.2 Descriere amplasamente; utilitati; acces; date generale;	9
3.3. Analiza pietei imobiliare.....	10
3.3.1. Definierea pietei specifice	11
3.3.2. Cererea solvabila	11
3.3.3. Oferta competitive	11
3.2.4. Echilibrul pietei	12
4. ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILOR	12
4.1. Cea mai buna utilizare	12
4.2. Procedura de evaluare.....	13
4.3. Evaluarea terenului	15
4.2.1. Determinarea valorii de piata a terenului pr n metoda comparatiei	15
4.3. Rezultatul evaluarii. Concluziile privind valoarea.....	19
A N E X E	20



2. TERMENII DE REFERINTA

2.1. *Prezentarea evaluatorului*

DOBRILA LILIANA – MEMBRU TITULAR ANEVAR
Expert evaluator de proprietati imobiliare si de bunuri mobile.
Nr. Legitimatie: 12154
Adresa fiscala: str M. Eminescu 4/4, Or. Victoria, jud Brasov, tel: 0744571310

Certificarea evaluatorului

- Afirmatiile sustinute in prezentul raport sunt reale si corecte;
- Analizele, opiniile si concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele speciale si conditiile limitative prezentate in acest raport si reprezinta concluziile mele profesionale si impartiale;
- Nu am nici un interes actual sau de perspectivă in proprietatea care constituie obiectul acestui raport si nu am nici un interes personal față de vreuna din părțile implicate;
- Angajarea mea in aceasta evaluare si onorariul pentru aceasta lucrare nu sunt conditionate de raportarea unor rezultate predeterminate, de marimea valorii estimate sau de o concluzie favorabila clientului;
- Analizele, opiniile si concluziile mele, precum si acest raport au fost elaborate in conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor editia 2022.
- Detin cunostintele si experienta necesara pentru efectuarea, in mod competent, a acestei lucrari;
- Imobilul supus evaluării a fost inspectat personal de către evaluator in prezenta beneficiarului. In elaborarea prezentului raport nu am primit asistenta semnificativa din partea altei persoane
- La data elaborarii acestui raport , evaluatorul este membru ANEVAR, a indeplinit cerintele programului de pregatire profesionala continua civila la ANEVAR si are competenta necesara intocmirii acestui raport

EVALUATOR: DOBRILA LILIANA



2.2. *Prezentarea beneficiarului si utilizatorilor desemnati*

- 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.

2.3. **Obiectul evaluării**

Obiectul evaluării îl constituie proprietatea imobiliară, aflată în proprietatea **MUNICIPIULUI FAGARAS- DOMENIU PRIVAT, TEREN INTRAVILAN**, cu suprafața de **2538 mp**, categoria de folosință curți-construcții, înscris în Cartea Funciara nr. 108350 Fagaras, identificat cu nr cadastral 108350, amplasat în localitatea Fagaras, str. Ciocanului 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 4.9631 lei

2.5. **SCOPUL EVALUARII**

Estimarea valorii de piață a imobilului mai sus menționat, în vederea vânzării.

2.6. **BAZELE EVALUARII, TIPUL VALORII ESTIMATE**

Prezentul raport de evaluare a fost întocmit în conformitate cu **STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR** editia 2022.

- SEV 100 - Cadru general (IVS Cadrul general)
- SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)
- SEV 102 – Documentare și conformare (IVS 102)
- SEV 103 - Raportare (IVS 103)
- SEV 104 – Tipuri ale valorii (IVS 104)
- SEV 105 – Abordări și motive de evaluare
- SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400)
- GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile



Evaluarea executată conform prezentului raport, în concordanță cu termenii de referință și scopul evaluării, având în vedere instrucțiunile și informațiile primite de la Client, reprezintă o estimare a valorii de piață (cu particularitățile prezentate în continuare) - ca bază a valorii și a metodologiei aplicabile în situația specifică a concesiunii, așa cum este aceasta definită în SEV 104 - Tipuri ale valorii:

„**Valoarea de piață** este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepartinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile implicate au acționat în cunoștința de cauză, prudent și fără constrângeri ” |

2.7. Data evaluării

Valoarea de piață estimată în prezentul raport, se referă la data de **09.10.2023**

2.8. Inspectia proprietatii

Proprietatea imobiliară a fost inspectată personal pentru a constata starea acesteia în prezența unui reprezentant al beneficiarului.

Proprietatea imobiliară evaluată au fost considerate ca fiind lipsite de condiții ascunse sau neaparente ale solului care să influențeze valoarea de piață a acestora.

2.9. Sursele de informații utilizate

Informații primite din partea beneficiarului :

- Extras de Carte Funciara;
- Plan de amplasament;

Toate informațiile și documentele furnizate de către proprietar au fost luate ca atare, fiind acceptate ca exacte.

- **Standardele de evaluare a bunurilor ediția 2022;**
- **Cursul de schimb valutar la data evaluării;**
- **Oferte privind comparabilele- www.imobiliare.ro; www.storia.ro;**

2.10 Ipoteze și ipoteze speciale:

La baza evaluării stau o serie de ipoteze și condiții limitative, 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 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 că 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 continuare consultanța sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune;
- Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitoare 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 **octombrie 2023**;
- Valoarea prezentată include cea a cotei or părți 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.

Ca zona din care face proprietatea este zona mixtă: industrială/comercială/rezidențială.

Ipoteze speciale-

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 zona industrială/comercială, astfel au fost alese comorabile având cea mai bună utilizare industrială sau comercială.



2.11. Descrierea raportului de evaluare

Lucrarea este structurata dupa cum urmeaza:

- rezumatul faptelor principale si al concluziilor importante, certificarea evaluatorului;
- premisele evaluarii, elemente cu caracter specific care delimiteaza modul de abordare al evaluarii;
- prezentarea datelor, descrierea bunului situatia juridica si analiza pietei specifice,
- analiza datelor, analiza celei mai bune utilizari si abordarile in evaluare;
- rezultatul evaluarii, justificarea selectarii valorii si opinia finala a evaluatorului asupra valorii de piata a bunului;
- anexe, argumente suplimentare care stau la baza estimarii valorii de piata a bunului, documentele de proprietate, date de piata, fotografiile, etc.

2.12 Riscul evaluarii.

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

Avand in vedere scopul raportului de evaluare, aceasta estimare trebuie perceputa de destinatar asa cum este definita in literatura de specialitate. Ea este o concluzie impartiala, experta si rezonabila a unor profesionisti calificati, bazata pe analiza tuturor informatiilor relevante si cunoscute.

Valoarea estimata este valabila numai pentru scopul declarat, orice valori estimate in raport se aplica intregii proprietati si orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fractionate va invalida valoarea estimata, in afara cazului in care o astfel de distribuire a fost prevazuta in raportul de evaluare.

2.13. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare a raportului

Acest raport de evaluare este confidențial, destinat numai scopului precizat si numai pentru uzul clientului si destinatarului. Nu acceptam nici o responsabilitate daca este transmis unei alte persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop, in nici o circumstanță.

2.14. Declararea conformitatii cu SEV

Prezentul raport de evaluare a fost intocmit in conformitate cu STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR editia 2022.

- SEV 100 - Cadru general (IVS Cadrul general)
- SEV 101 – Termenii de referinta ai evaluarii (IVS 101)
- SEV 102 – Documentare si conformare (IVS 102)
- SEV 103 - Raportare (IVS 103)



- SEV 104 – Tipuri ale valorii (IVS 104)
- SEV 105 – Abordari si metode de evaluare
- SEV 230 – Drepturi asupra proprietatii imobilare (IVS 400)

3. PREZENTAREA DATELOR

3.1. Date despre zona si amplasare

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 Amlașului.

Proprietatea evaluată, este amplasată în intravilanul Mun. Făgăraș, la periferie în partea sudică, zona industrială. Accesul spre teren care face obiectul acestei evaluări se face din str. Ciocanului.

3.2 Descriere amplasamente; utilitati; acces; date generale;

	DENUMIRE IMOBIL	
1.	ADRESA IMOBIL, DESCRIEREA IMOBILULUI	<ul style="list-style-type: none">▪ 1. TEREN INTRAVILAN 2.538 mp <p>Proprietatea evaluată, este amplasată în intravilanul Mun. Făgăraș, la periferie în partea sudică a localității, în zona industrială.</p> <p>Accesul spre teren care face obiectul acestei evaluări se face din str. Ciocanului</p> <ul style="list-style-type: none">▪ Suprafața: 572 mp▪ Forma: aproximativ dreptunghiulară,▪ Acces: Accesul se face din str. Ciocanului din partea sudică.▪ topografie -- plană▪ utilitati: în apropiere▪ categoria de folosință: curți construcții▪ vecinatati:<ul style="list-style-type: none">- la est- terenuri libere-- la nord- clădire cu teren- proprietate privată- la vest- teren liber- la sud- teren liber și calea de acces- str. Ciocanului



3.	DATE PRIVIND DREPTUL DE PROPRIETATE, SUPRAFAȚA ȘI COTE INDIVIZE	<ul style="list-style-type: none">▪ Carte Funciară nr. 108350 Fagaras▪ <p style="text-align: center;">A. DESCRIEREA IMOBILULUI</p> <ul style="list-style-type: none">• TEREN INTRAVILAN <ul style="list-style-type: none">▪ Număr cadastral: 108350▪ Suprafata: 2.538 mp▪ Categoria de folosinta: : curți constructii <p style="text-align: center;">B. PROPRIETARI SI ACTE</p> <ul style="list-style-type: none">• MUNICIPIUL FAGARAS-- DOMENIU PRIVAT▪ SARCINI: NU SUNT <p>Imobilele sunt evaluate in ipoteza ca sunt libere de sarcini.</p>
----	---	--

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 mobiliare. 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, care necesită o putere mare de cumpărare, ceea ce face ca aceste piețe să fie sensibile la stabilitatea 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. Delimitarea pietei specifice

În cazul proprietății evaluate, pentru identificarea pieței imobiliare specifice, s-a analizat **piata specifica** pentru tipul de proprietate "teren intravilan" din zona periferica industrială a Mun. Fagaras și împrejurimi.

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 anumită piață, într-un anumit interval de timp.

Cerererea pentru astfel de proprietati in aceasta zona este manifestata de persoane juridice sau fizice pentru desfasurarea activitatilor industriale sau comerciale.

3.3.3. Oferta competitiva

Pe piata imobiliara, oferta reprezinta numarul dintr-un tip de proprietate, care este disponibil pentru vanzare sau inchiriere la diferite preturi, pe o piata si intr-o anumita perioada de timp. Existenta ofertei pentru o anumita proprietate la un anumit moment, anumit preț și un anumit loc indica gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

Pentru tipul de proprietate "teren intravilan" cu cea mai buna utilizare industrială, au fost identificate mai multe proprietati, oferte existente pe piata imobiliara din mun Fagaras.

Au fost alese 3 proprietati comparabile cu proprietatea evaluata și sunt prezentate in **ANEXA NR. 1. Si sintetizate in tabelul de mai jos:**

Tabel. 1- Grila datelor de piata

Elemente de comparatie	Proprietatea Evaluata	Comparabila 1 OFERTA	Comparabila 2 OFERTA	Comparabila 3 OFERTA
		Convorbire Telefonica: 0735988129	Convorbire Telefonica 0369630674	Convorbire Telefonica 0372.868.724
Suprafata (mp)	2538	3.700	700	26.262
Pret vanzare total suprafata (E)		74.000	21.000	108.000
Pret vanzare (E/mp)		20	30	
Pret de vanzare dupa negociere (E)		16	24	
Tipul comparabilei		Oferta	Oferta	
Drept de Proprietate	Integral	Integral	Integral	
Restrictii legale				
Conditii de finantare	Cash	Cash	Cash	



Conditii de vanzare	Normal	Normal	Normal	Normal
Conditii de piata	curente	curente	Curente	Curente
Localizare	Str Ciocanului	Str. Ciocanului	Cartier Miorita	Str. Oxigenului
Acces	Din str. Ciocanului	Asfaltat	Asfaltat	Asfaltat
Suprafata	2538	3700	700	26.262
Deschidere	-	15	15	100
Utilitati	da	da	In apropiere	da
Cea mai buna utilizare	Industrial	Industrial	Industrial-rezidential	Industrial

3.2.4. Echilibrul pietei

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

Desi cererea de terenuri este in crestere, este o piata a cumparatorilor oferta fiind mai mare decat cererea.

4. ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILOR

4.1. Cea mai buna utilizare

Conceptul de cea mai bună utilizare reprezintă alternativa de utilizare a proprietății, selectată din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare în capitolele următoare ale lucrării.

Cea mai bună utilizare - este definită ca utilizarea rezonabilă, probabilă și legală a unui teren liber sau construit care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și are ca rezultat cea mai mare valoare.

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

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească patru criterii. Ea trebuie să fie:

- permisibilă legal
- posibilă fizic
- fezabilă financiar
- maxim productivă

Principiul echilibrului spune că relația dintre teren și construcții și relația dintre o proprietate și mediu trebuie să fie în echilibru, pentru ca proprietatea să reflecte valoarea de piață reală.

Deoarece proprietatea imobiliară evaluată se afla în echilibru cu mediul înconjurător și îndeplinește cele 4 criterii, cea mai bună utilizare este cea actuală - industrială.



Utilizarea curentă se presupune a fi cea mai bună utilizare dacă nu există indicații din piață sau alți factori care să conducă la concluzia că există o altă utilizare care ar maximiza valoarea subiectului evaluării

4.2.Procedura de evaluare

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.
- **Extractia 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 localizări.
- **Metodele de capitalizare** - a venitului 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 construire.Aplicabilitatea 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, utilizată 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.

Pentru evaluarea proprietății, respectând Standardele de Evaluare a Bunurilor editia 2022 a fost utilizată **metoda comparației directe**.

Etapele parcurse:

- Documentarea, studierea planurilor, a documentației tehnice și a actelor juridice puse la dispoziție de proprietar;
- Inspecția amplasamentului;
- Analiza informațiilor culese și interpretarea lor
- Aplicarea metodelor de evaluare.
- Interpretarea și reconcilierea valorilor.

Sursele de informații care au stat la baza întocmirii prezentului raport de evaluare au fost:

- Documentele (Extras de carte funciara) primite de la solicitantul evaluării, care poartă întreaga responsabilitate referitoare la datele furnizate;
- Date și informații referitoare la proprietatea evaluată, vecinătăți, zonă și localitate;
- Alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate;
- Standardele de Evaluare a Bunurilor editia 2022.
- Alte documentații formate din
 - prețuri practicate pe piața liberă a terenurilor .

În afara acestora evaluatorul a utilizat și informații preluate din mass media de specialitate, în special site-uri de internet cu publicitate imobiliară.



4.3. Evaluarea terenului

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.

Analiza prețurilor la care s-au efectuat tranzacțiile sau a prețurilor cerute sau oferite pentru terenurile comparabile este urmată de efectuarea unor corecții ale prețurilor terenurilor libere comparabile pentru a cuantifica diferențele dintre prețurile plătite, cerute sau oferite pe unitatea de suprafață, cauzate de diferențele între caracteristicile specifice ale terenurilor și tranzacțiilor cu acestea, numite elemente de comparație.

Evaluarea terenului pentru stabilirea **valorii de piață** s-a realizat prin **metoda comparației directe**, comparabilele fiind extrase din ofertele de pe piața imobiliară din jud. Brașov - vezi **ANEXA NR. 1** și sintetizate în Tabelul nr. 1

Fisa de date necesare evaluării terenului

- Teren: intravilan
- S teren = 2.538 mp
- topografie – plană;
- forma : dreptunghiulară;
- stare. neconstruit
- acces; str. Ciocanului
- Adresa: Făgăraș, str. Ciocanului
- Data evaluării: 09.10.2023
- Scopul evaluării: vânzare
- Categoria de valoare adecvată scopului: valoare de piață

4.2.1. Determinarea valorii de piață a terenului prin metoda comparației

Elementele de comparație considerate relevante au fost: drepturile de proprietate transmise, condițiile de finanțare, condiții de vânzare, condițiile pieții, localizare, suprafața utilitatii, front strădal, acces. Corecțiile s-au făcut ținând cont de concluziile rezultate din analiza de piață și de analiza ofertelor studiate



ABORDAREA PRIN COMPARATIA VANZARILOR - TEREN

Elemente descriptive		Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Valoare oferta- Euro (rotunjit)		48.222	140.000	75.000	367.668
Suprafata - mp		2.538,00	3.700,00	700,00	26.262,00
Deschidere		30,00	15,00	15,00	100,00
Valoare oferta- Euro/mp (rotunjit)		19	20,00	30,00	14,00
Discount negociere			-0,20	-0,20	-0,10
Valoare oferta/tranzactie- Euro corectata			16	24	13

Element de comparatie					
Drept de proprietate		Integral	Integral	Integral	Integral
Corectie (%)			0	0	0
Corectie			16	24	13
Pret corectat					
Conditii de finantare		Cash	Cash	Cash	Cash
Corectie (%)			0	0	0
Corectie			16	24	13
Pret corectat					
Conditii de vanzare		normal	normal	normal	normal
Corectie (%)			0	0	0
Corectie			16	24	13
Pret corectat					
Conditii de plata		current	current	current	current
Corectie (%)			0	0	0
Corectie			16	24	13
Pret corectat					
Localizare		str. Ciocanului	zona industriala sudica	Cartier Mierla	str. Combinatului
Corectie (%)			0	-10%	0
Corectie			16	-2	13
Pret corectat				22	
Acces		asfaltat	asfaltat	asfaltat	asfaltat
Corectie (%)			0	22	0
Corectie			16		13
Pret corectat					
Suprafata		2.538	3700		26.262
Corectie (%)			20%		45%
Corectie			3		6



Pret corectat	19	22	18
Deschidere/ adancime	30	200	15
Deschidere/ adancime	0.09	0.03	0.09
Corectie (%)			
Corectie	0	0	0
Pret corectat	19	22	18
Utilitati	in apropiere	da	da
Corectie (%)			
Corectie	0	0	0
Pret corectat	19	22	18
Cea mai buna utilizare	industrial	industrial	comercial/rezidential
Corectie (%)			-10%
Corectie	0	-2	0
Pret corectat	19	19	18
Status urban	intravilan	intravilan	intravilan
Corectie (%)			
Corectie	0	0	0
Pret corectat	19,2	19,4	18,3
Alte ajustari			
Corectie (%)			
Corectie	0,0	0,0	0,0
Pret corectat	19	19	18
Corectie totala neta	3	5	6
Corectie totala neta (%)	20%	-10%	45%
Corectie totala bruta	3	5	6
Corectie totala bruta (%)	20%	10%	45%
Numar corectii negative	0	2	0
Numar corectii pozitive	1	0	1
Numar elemente similare	11	10	11
Valoare de piata unitara estimata a proprietatii			19,00 Euro
Valoare de piata estimata a proprietatii			48,222 Euro
Valoarea de piata estimata a proprietatii rotunjite	1 decimals		48,222 Euro



Observatii privind ajustarile realizate :

Pretul de oferta/vanzare : pentru toate comparabilele , fiind oferte, s-a considerat o marja de negociere de 10 -20 % . Aceasta ajustare nu este considerata o corectie -- nu este un element de corectie- ci o transformare a valorii de ofertare in pret de vanzare

Drept de proprietate : Dreptul de proprietate deplin - nu sunt necesare ajustari,

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.

Localizarea : au fost ajustate comparabilele in functie de atractivitatea zonei de amplasare si distanta fata de centrul orasului , astfel imobilul din cartierul Miorita a fost ajustat negativ cu 10%, fiind considerata localizare superioara

Acces : nu au fost necesare ajustari

Suprafata : s-au facut ajustari pentru toate comparabilele in functie de suprafata acestora. 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 : s-a ajustat comparabila nr. 2 care poate avea atat utilizare comerciala/industriala cat si rezidentiala.

In urma evaluarii prin comparatia directa a rezultat un interval de valori cuprinse intre 18-19 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 2 ca fiind egala cu proprietatea evaluate. Astfel valoarea de piata estimata a terenului in urma abordarii prin comparatia vanzarilor este de: **19 E/mp**

Valoarea terenului:

2.538 x 19 = 48.222 Euro, respectiv 239.350 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:

Denumire imobil	Valoarea UNITARA exprimata in Lei (rotunjit)	Valoarea TOTALA exprimata in Lei (Rotunjit)
Teren intravilan 2.538 mp	94,30 lei/mp	239.350

Curs euro la data evaluarii : 1 E = 4.9631 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 rapor: 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

DOBRILA LILIANA
EXPERT EVALUATOR
MEMBRU TITULAR ANEVAR



ANEXE

1. Studiu de piata- comparabile terenuri
2. Extras CF ;
3. Plan de amplasament
4. Fotografii



ANEXA NR. 1- STUDIU DE PIATA- TEREN INTRAVILAN FAGARAS

COMPARABILA NR. 1

<https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/brasov/fagaras/teren-constructii-de-vanzare-X5EK140L47lista=309128169&listing=1&pagina=lista&imoidviz=398771347b>

Roberto Racotea

Broker Imobiliare

TABOO IMOBILIARE **PRO**

0735 988 129

0760 257 449

Teren intravilan 3700 mp zona periferica Sud de vanzare in Fagaras

Făgăraș, zona Nord - Vezi hartă

74.000
€

Rate de la 1.350 Ron/lună Simulează credit





[Ascunde anunt](#) [Raportează anunt](#)

[Vezi hartă](#)

Descriere

Cauti un teren de vanzare în Făgăraș? Vrei să îți construiești o cabană sau o clădire pentru un nou business?

EABDO Imobiliare îți propune acest teren de vanzare în zonă periferică sud

Suprafața totală a terenului este de 3700 mp, cu front stradal de 15 m.

Acest teren se află într-o zonă foarte bună și poate fi o oportunitate de investiție având în vedere dezvoltarea imobiliară din zonă și ieșirea din autostrada care este prevăzută în zonă. Utilizati în zonă, pretabil și pentru investiții imobiliare.

Pentru mai multe detalii precizați telefonic ca ați văzut anunțul cu codul / id: P16716

Specificații

ID Anunț: X5EK130E4 Actualizat în 29.09.2023

- Suprafață teren: **3700 mp**
- Tip teren: **construcții**
- Clasificare teren: **intravilan**
- Front stradal: **15 m**
- Nr fronturi: **1**

- Lățime drum acces: **5 m**

COMPARABILA NR. 2

<https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-construcții/brasov/fagaras/teren-construcții-vanzare>:

[X82M130NE?utm_source=imoradar24.ro&utm_medium=redirect&utm_campaign=imoradar24.ro/vanzare-terenuri-fagaras&utm_term=21000-0-700](https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-construcții/brasov/fagaras/teren-construcții-vanzare-terenuri-fagaras&utm_term=21000-0-700)

0369 630 674 Apelează acum



Teren intravilan zona Cartierul Miorita

Făgăraș - [Vezi hartă](#)

21.000

€

Rate de la 577 Ron/lună [Simulează credit](#)



[Ascunde anunt](#) [Raportează anunt](#)

[Vezi hartă](#)

Descriere

Smart Imobiliare va propune spre vanzare un teren intravilan situat in Cartierul Miorita din Fagaras.

Terenul este format din mai multe parcele, 700 mp si dispune de toate utilitatile: gaz, energie electrica, apa si canalizare. In jur sunt: deja case construite.

Terenul se afla intr-o zona cautata, cu vedere la munti, intr-un cartier in plina dezvoltare.

Pentru mai multe informatii sau vizionari precizati telefonic ca ati vazut anuntul cu ID P13591.

Specificatii

ID Anunt: X82M130NE Actualizat in 19 09 2023

- Suprafata teren 700 mp
 - Tip teren constructii
-
- Clasificare teren: intravilan

Notițe

Comparabila 3

<https://www.storia.ro/ro/oferta/vanzare-teren-in-fagaras-omv-petrom-sa-1011691>

Mihai Ilie
Agentie
0372 868 724

[Înapoi la listă](#) [Terenuri de vânzare](#)
Brasov
Fagaras
Vanzare Teren in Fagaras_OMV Petrom SA



Vanzare Teren in Fagaras_OMV Petrom SA



Propune un preț

375 000 €

Strada Valterovici, Fagaras, Brasov

14 €/m²

Rata estimată **9.248 RON /luna**

Avans: **278.438 RON (15%)**

Perioada împrumutului **30 ani**

Folosește calculatorul de credite

Prezentare generală

Suprafață

26.262 m²

Tip teren

Cere informații

Locație

urbana

Dimensiuni

Cere informații

Vizionare la distanță

Cere informații

Tip vânzător

agenție

Descriere

OMV Petrom SA vinde teren in Fagaras Str Oxigenului nr 1 jud Brasov

Suprafata terenului este de 26.262mp.

Cadastru, intabulare, certificat de urbanism de informare, acte complete la cerere

Pentru detalii ne puteti contacta in intervalul 9-16, de luni pana vineri

OMV Petrom SA

Vrei să monitorizezi proprietăți similare?

Activează notificările și nu pierde nicio ofertă.

Notifică-mă despre anunțuri similare

Particularități

Gard





Ministerul Justiției
Biroul Național de Cadastru și Funciaritate Imobiliară Făgăraș

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 108350 Făgăraș

50351
05
10
2023



A. Partea I. Descrierea Imobilului

TIPIREN Informații

Adresa: Loc. Făgăraș, Jud. Brașov

Nr. Crt.	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
1	108350	2736	Teren neînregistrat

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
50351 / 05/10/2023	
Act Notarial nr. 557, din 06/03/2023 emis de Popa Maria Cristina:	
52	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1
1) MUNICIPIUL FAGARAS, CIF:4384419, DOME IJU PUBLIC	
OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 108034/Făgăraș, inscrisa prin incheierea nr. 31765 din 12/04/2023, pozitie transcrisa din CF 107055/Făgăraș, inscrisa prin incheierea nr. 27606 din 07/03/2023.	

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
50351 / 05/10/2023	
Adresa nr. 8917, din 18/04/2003 emis de PRIMARIA FAGARAS:	
C1	Intabulare, drept de FOLOSINTA
1) CONSILIUL LOCAL FAGARAS	
OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 108034/Făgăraș, inscrisa prin incheierea nr. 31765 din 12/04/2023, pozitie transcrisa din CF 107055/Făgăraș, inscrisa prin incheierea nr. 27606 din 07/03/2023.	



Carte Funciară Nr. 108350 Comuna Ciurău Mic, Județul Făgăraș
Anexa Nr. 1 La Partea 1

Teren

Nr. cadastral	Suprafața (mp)	Observații / Referințe
108350	2.538	

* Suprafața este determinată în planul de proiect la Stereop 70

DETAIUL LINIIE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr. Crt.	Categorie folosință	Intra viam	Suprafața (mp)	Taria	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	2.538				

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment = (m)	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment = (m)
1	2	2,6	2	3	1,11
3	4	3,391	4	5	1,67
5	6	1,046	6	7	2,681
7	8	63,28	8	9	1,565
9	10	27,169	10	11	6,503
11	12	2,8	12	13	19,941

© Conținutul prezentei cărți conține date cu caracter oficial, protejate de legislația în vigoare (Legea Nr. 27/2011)

14/12/2011



Carte funciara Nr. 100350 Continațiunea Municipiului Fagaras

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment = (m)	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment = (m)
13	14	0.173	14	15	0.456
15	16	0.646	16	17	0.152
17	18	32.711	18	19	0.289
19	20	5.078	20	21	0.303
21	1	8.955			

** 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.

Cartea cu prezenta extras corespunde cu pozitiile in vigoare din cartea funciara originala, pastata de acest birou.

Prezenta extras de carte funciara este valabil in autenticarea de catre notari publici a actelor juridice care se ating drepturile reale precum și pentru dezbaterea succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, in conditiile legii.

S-a achitat tariful de 0 RON, - pentru serviciul de publicitate imobiliara cu codul nr. 222

Data soluționării,
06-10-2023

Asistent Registrator,
DOINA IVAN

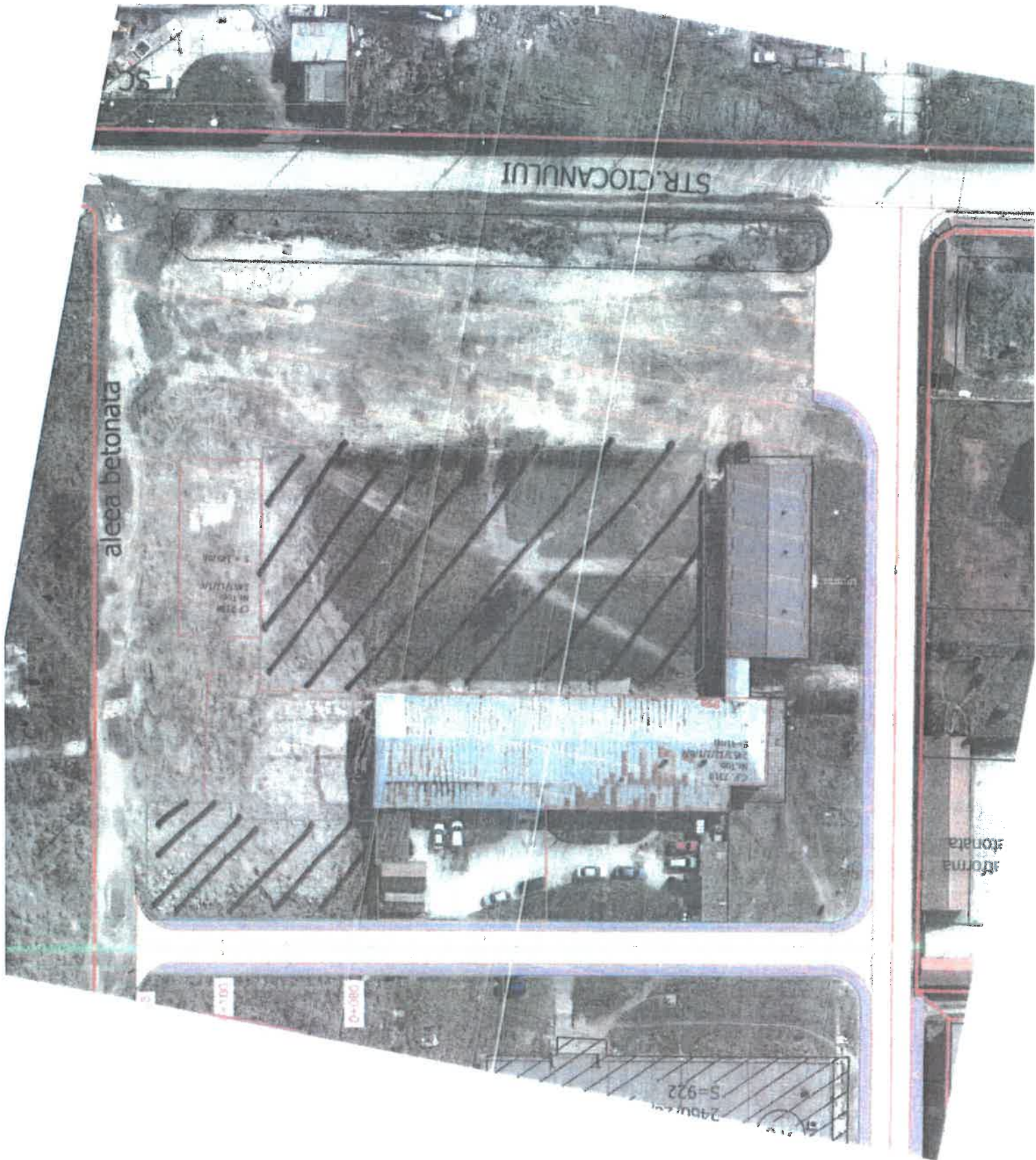
Referent:

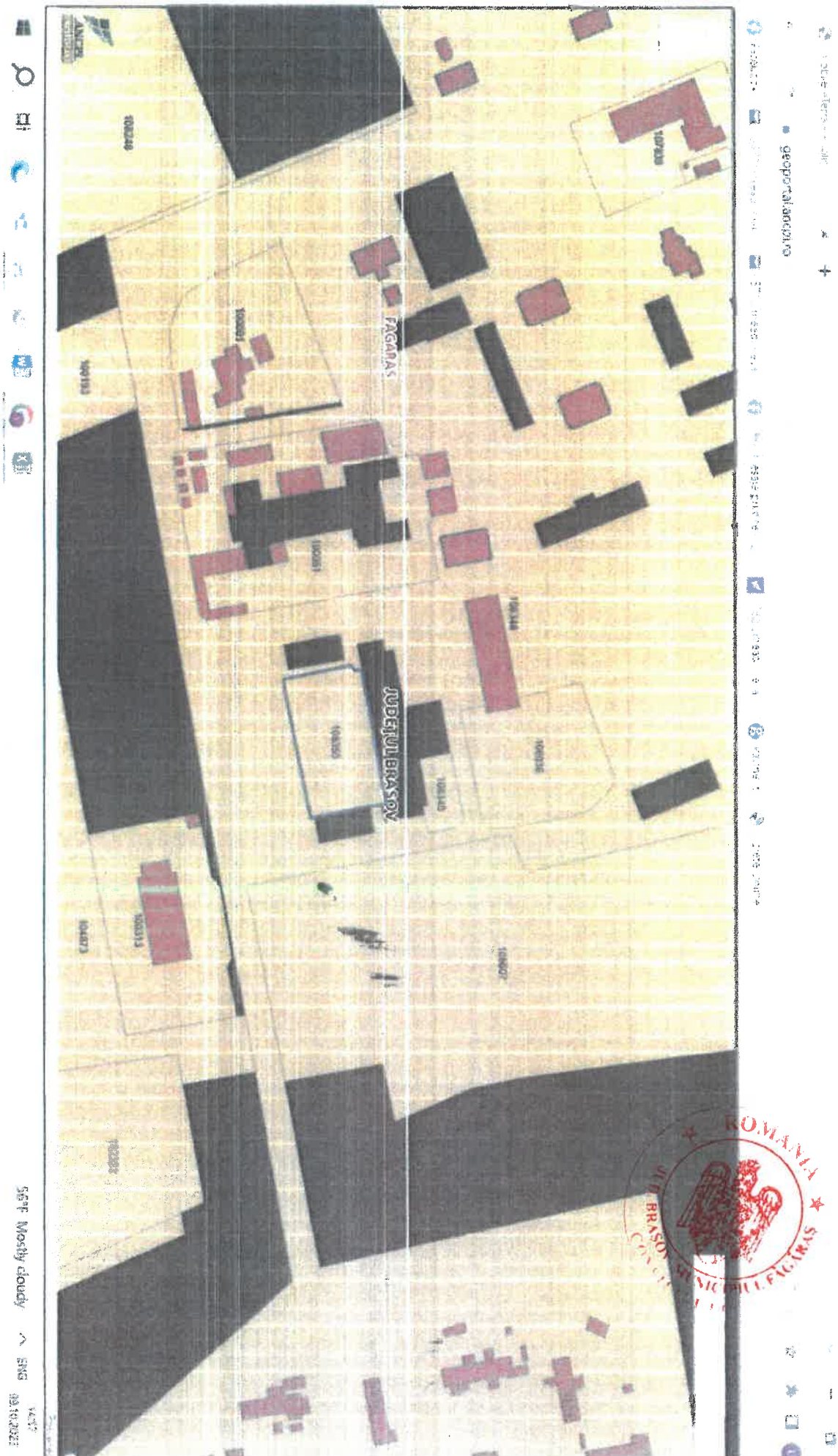
Data eliberării:

(parafa și semnătura)

(parafa și semnătura)







56°F Mostly cloudy 8:57 AM 09/10/2023







Anexa nr. 2 la HCL. *HL 258/2023*

CAIET DE SARCINI

vânzarea prin licitație publică deschisă, a imobilului teren, proprietate privată a Municipiului Făgăraș, situat în Făgăraș, str Ciocanului Cartier Combinat, identic cu cel înscris în CF 108350 Făgăraș

I.1. OBIECTUL LICITAȚIE

Vânzarea prin licitație publică deschisă a imobilului – teren intravilan, situat în Făgăraș, str Ciocanului Cartier Combinat, teren înscris în CF 108350 în suprafață de 2.538 mp

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 94,30 lei/mp, sumă la care se adaugă pasul de strigare de 10 % din prețul de vânzare stabilit prin raportul de evaluare nr 1292/2023.

I.4. DESCRIEREA IMOBILELOR

Imobilul – teren situat în intravilanul Municipiului Fagaras, str Ciocanului, Cartier Combinat, este evidențiat în CF nr. 108350 Făgăraș și are o suprafață de 2.538 mp.

I.5. TERME

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 încheia în forma autentică la notarul public după finalizarea procedurii prin licitație publică.

I.6. MODALITĂȚI DE PLATĂ

Cumparatorul va achita în termen de 10 zile calendaristice la caseria sau în contul autorității contractante prețul de vânzare pentru imobilul care face obiectul procedurii prin licitație publică.

I.7. SANȚIUNI PENTRU NEEEXECUTAREA CONTRACTULUI

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

I.8. CUANTUMUL ȘI NATURA GARANȚILOR

Participanții la licitație vor depune garanția de participare la licitație în cuantum de **23.933 lei**.

Garanția se depune în lei, prin Ordin de plată bancară 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 situat în Fagaras, str Ciocanului Cartier Combinat, sau la caseria Municipiului Fagaras.

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 trece la 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 aceluia 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 adjudecatului licitației.

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

Nesemnarea de către adjudecatul 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 teren intravilana care aparține domeniului privat al municipiului 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.0040368402949 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, proprietate privată a Municipiului Făgăraș, situat în Făgăraș, str Ciocanului Cartier Combinat, identic cu cele înscrise în CF 108350 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 **23.933 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 FOLOSITĂ 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 vânzare- cumpărare, 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 **300 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

