



ROMÂNIA
JUDEȚUL BRAȘOV



CONSILIUL LOCAL FĂGĂRAȘ

Strada Republicii, Nr. 3, 505200, Tel: 0040368 402 949 Fax: 0040368 402 805
Web: www.primaria-fagaras.ro, Email: secretariat@primaria-fagaras.ro

HOTĂRÂREA NR.99 din data de 25 aprilie 2024

- privind vânzarea prin licitație publică deschisă, a imobilului teren în suprafață de 17 mp, care aparține domeniului privat al Municipiului Făgăraș, situat în Făgăraș, Cartier Negoiu, identificat în CF 108533 Făgăraș

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI FĂGĂRAȘ, întrunit în ședință ordinară,

Analizând Raportul de specialitate a Serviciului patrimoniu nr. 37902/15.04.2024 și Referatul de aprobare a Primarului Municipiului Făgăraș nr 37902/1/15.04.2024 prin care se propune vânzarea prin licitație publică deschisă a imobilului teren în suprafață de 17 mp, care aparține domeniului privat al Municipiului Făgăraș, situat în Făgăraș, str.Mihai Eminescu, identificat în CF 108533 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 1416/2024, 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.1416/2024 întocmit de către evaluator autorizat ANEVAR, întocmit în vederea vânzării prin licitație publică deschisă, a imobilului teren în suprafață de 17 mp, care aparține domeniului privat al Municipiului Făgăraș, situat în Făgăraș, Cartier Negoiu, identificat în CF 108533 Făgăraș, anexa nr. 1, parte integrantă din prezenta.

Art. 2. Se aprobă vânzarea prin licitație publică deschisă, a imobilului teren în suprafață de 17 mp care aparține domeniului privat al Municipiului Făgăraș, situat în Făgăraș, Cartier Negoiu, identificat în CF 108533 Făgăraș.

Art. 3. Pretul de pornire la licitație va fi de 2125 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 Serviciul patrimoniu.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
ALDEA IULIANA



CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL,
Jr.LAVINIA MARIAN

Hotărârea s-a adoptat cu **19 voturi pentru**.
Consilieri în funcție - 19
Consilieri prezenți -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 99/2024

DOBRILA LILIANA - EXPERT EVALUATOR - MEMBRU TITULAR ANEVAR

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

RAPORT DE EVALUARE

NR. 1416

PROPRIETATEA EVALUATA :

TEREN INTRAVILAN , cu suprafata de **17 mp**, categoria de folosinta-curti constructii, inscris in Cartea Funciara nr. 108533 Fagaras, identificat cu nr. Cadastral 108533, amplasat in Cartier Negoiu, Municipiul Fagaras, jud Brasov

BENEFICIAR: PRIMARIA MUNICIPIULUI 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 17 mp**, categoria de folosinta- curti constructii, inregistrat in Cartea Funciara nr. 108533 Fagaras, identificat cu nr. Cadastral 108533, 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 17 mp	125 lei/mp	2.125

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 :

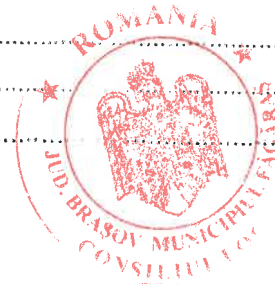
- valoarea a fost exprimata tinand seama exclusiv de ipotezele, conditiile limitative si aprecierile exprimate in prezentul raport si este valabila la data evaluarii ;
- valoarea nu tine seama de responsabilitatile de mediu si de costurile implicate de conformarea la cerintele legale ;
- valoarea este 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

[Faint signature or stamp]



<i>Sinteza evaluarii</i>	1
<i>Rezultatul evaluarii. Concluziile privind valarea</i>	2
2. TERMENII 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 competitive	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
ANEXE	20



2. TERMENII DE REFERINTA

2.1. Prezentarea evaluatorului

DOBRILA LILIANA – MEMBRU TITULAR ANEVAR

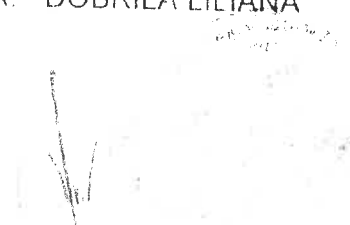
Nr. Legitimatie . 12154

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 conditionate 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 cunostintele și experienta necesara pentru efectuarea în mod competent a acestei lucrari;
- 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@primariafagaras.ro, cod fiscal 4384419, reprezentant legal prin ordonator principal 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 **17 mp**, categoria de folosință- curți construcții, înscris în Cartea Funciara nr. 108533 Fagaras, identificat cu nr Cadastral 108533, 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 vânzării

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 confirmare (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)

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

Constatarile 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 documentații formate din:

- Standardele de evaluare a bunurilor editia 2022;
- Cursul de schimb valutar la data evaluarii;
- Alte informații 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 se ectate,
- 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 aptelor 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 modifica semnificativ. Pe piețele imobiliare valorile pot evalua ascendent sau descendent o data 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 referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului;
- Orice valori estimate în raport se aplica întregii proprietăți și orice divizare sau distribuție a valorii pe interese fracționare 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 solicierea 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 aceasta 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 viitor 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 tinut seama la elaborarea prezentului raport sunt:

STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR editia 2022

- SEV 100 Cadru general
- SEV 101 Termenii de referinta ai evaluarii
- SEV 102 Documentare si conformare (IVS 102)
- SEV 103 Raportare
- SEV 104 Tipuri ale valorii (IVS 104)
- SEV 105 Abordari si metode de evaluare
- SEV 230 Drepturi asupra proprietatii 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 Amlașului

3.2. Descrierea terenului

1	DENUMIRE IMOBIL	▪ TEREN INTRAVILAN
	ADRESA IMOBIL	• Adresa: Mun Fagaras cartier Negru, jud. Brasov
	DESCRIEREA IMOBILULUI	▪ Suprafata: 17 mp, ▪ Forma: neregulata ▪ Acces: Accesul se face din Cartier Negru din partea nord-estica ▪ Deschidere: 4,8 m



3. DATE PRIVIND
DREPTUL DE
PROPRIETATE,
SUPRAFAȚA ȘI
COTE INDIVIZE

Concluzii privind
caracteristicile
terenului

- topografie – plana
 - utilitati: da
 - categoria de folosinta: curți constructii
 - stare: neconstruit
- Carte Funciară nr. 108533 Fagaras
 -
- A. DESCRIEREA IMOBILULUI
- TEREN INTRAVILAN
- Număr cadastral: 108533
 - Suprafata: 17
 - Observatii/referinte: delimitat prin limite conventionale la nord, sud si est si prin zidurile constructiei la vest
 - Categoria de folosinta: : curti-constructii
- B. PROPRIETARI SI ACTE
- Act administrativ nr. ; 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, drept 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 relativ mica, care nu permite construirea, decat in anumite limite, avand in vedere si distanta fata de cladirile vecine (destul de mica) si prin vecinatatea de calea ferata ce presupune poluare fonica.

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, 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 tindea 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 și 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 mediabilă în mun. Fagaras. Au fost alese 3 proprietăți comparabile cu proprietatea evaluată și 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)	17	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 Negciu	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 acesteia, 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 Stanc ardele de evaluare a bunurilor 2022, analiza de piață 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 încorporează Standardele Internaționale de Evaluare (IVS) , Standardul de Evaluare SEV 100 – Cadrul General (IVS Cadrul general), prevede ca valoarea de piață a unui activ va reflecta cea mai bună utilizare, a acestuia

CMBU poate fi continuarea utilizării curente a activului sau poate fi o altă utilizare
Aceasta este determinată de utilizarea pe care un participant de pe piață ar intenționa să o dea unui activ, atunci când stabilește prețul pe care ar fi dispus să îl ofere

Cea mai bună utilizare este un concept deterministic care susține că utilizarea așteptată este utilizarea singulară și specifică ce conduce la maximizarea utilizării terenului.

Conceptul CMBU - cea mai bună utilizare reprezintă alternativa cea mai favorabilă de utilizare a proprietății, selectată din diferite variante posibile de construire, ce va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare în continuarea analizei din evaluarea de față

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 utilizări presupune luarea în considerare a următoarelor cerințe:

- Utilizarea să fie fizic posibilă din prisma a ceea ce ar fi considerat rezonabil de către participanții pe piață;
- Utilizarea să fie permisă legal, fiind necesar să se ia în considerare orice restricții în utilizarea activului, de exemplu specificatiile din planul urbanistic.
- Utilizarea să 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.

Destinații alternative posibile fizic și justificate adecvat de localizarea proprietății

- Utilizare rezidențială – inadecvată
- **Utilizare comercială – adecvată**
- Utilizare office - inadecvată

Destinații permise legal și cele identificate ca posibile fizic

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



Acest concept (CMBU) este adecvat in special in cazul terenurilor libere dar si a terenurilor construite cand constructiile si cladirile existente sunt vechi sau cand structura zonei s-a modificat foarte repede ceea ce a dus la modificarea cererii si implicit a ofertei impunand noi standarde in cadrul pietei respective.

Tinand seama de aceste considerente cea mai buna utilizare va fi determinata in situatia terenului construit. Cea mai buna utilizare este reprezentata de utilizarea actuala, **respectiv proprietate imobiliara rezidentiala.**

4.2.EVALUAREA TERENULUI

Valoarea de piata a terenului trebuie estimata avand in vedere cea mai buna utilizare a acestuia.

Metodele recunoscute de evaluare a terenului sunt:

- **Comparatia directa**- este cea mai utilizata metoda pentru evaluarea terenului si cea mai adecvata atunci cand exista informatii disponibile despre tranzactii si/sau oferte comparabile.
- **Extractia de pe piata** - este o metoda prin care valoarea terenului este extrasa din pretul de vanzare al unei proprietati construite, prin scaderea valorii contributiei constructiilor, estimata prin metoda costului de inlocuire net
- **Metoda alocarii** - cunoscuta si ca metoda proportiei, se bazeaza pe principiul echilibrului si pe principiul contributiei, care afirma ca exista un raport tipic sau normal intre valoarea terenului si valoarea proprietatii imobiliare, pentru anumite categorii de proprietati imobiliare, din anumite localizari
- **Metodele de capitalizare** - a venitului utilizate pentru estimarea valorii terenului se bazeaza pe informatii care adesea sunt dificil de obtinut de catre evaluator (de exemplu rate de capitalizare credibile, distincte pentru teren si pentru constructii in cazul tehnicii reziduale a terenului).
- **Metoda reziduala**, prezentata in SEV 233 Proprietatea in curs de construire poate fi utilizata in estimarea valorii terenului atunci cand sunt indeplinite cumulativ urmatoarele conditii:
 - a) Valoarea constructiei existente sau ipotetice, reprezentand CMBU a terenului ca fiind liber, este cunoscuta sau poate fi estimata cu precizie;
 - b) Venitul net din exploatare dintr-un singur an, generat de proprietatea imobiliara, este stabilizat si este cunoscut sau poate fi estimat,
 - c) Pot fi identificate pe piata ratele de capitalizare/actualizare pentru teren/proprietate
 - d) Exista autorizatie de construire.Aplicabilitatea metodei reziduale este limitata deoarece pe piata internă, in prezent, exista putine informatii despre chirii pentru terenuri si despre rate de capitalizare numai pentru teren si, respectiv, numai pentru cladiri
- **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/inchiriat, adică a dreptului de proprietate afectat de locațiune



Dacă renta contractuală corespunde rentei de piață, valoarea estimată prin aplicarea ratei de capitalizare (adevate) 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 lecturi 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

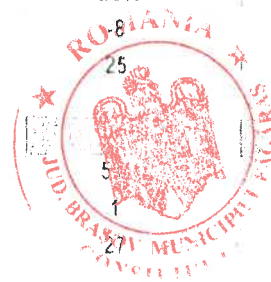
Evaluarea terenului pentru stabilirea **valorii de piață** s-a realizat prin **metoda comparației directe**, comparațiile fiind extrase din ofertele de pe piața imobiliară - vezi **capitolul 3.3.3. Oferte competitive**.

ELEMENTELE SPECIFICE PROPRIETATII

- S teren = 17 mp;
- topografie – plană;
- forma : neregulată;
- împrejmuit: nu
- deschidere: -
 - Adresa: Loc. Fagaș, str. Negoiu, jud. Brașov
 - 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)	425	22.016	90.000	18.200
Suprafata - mp	17,00	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	16	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	3	8
Corectie (%)			
Corectie	0	10%	0
Pret corectat	14	2	29
Corectie (%)			
Corectie	40%	60%	20%
Pret corectat	6	13	6
Deschidere/ adancime	0.09		
Corectie (%)	0.04	0.45	0.32
Corectie	-25%	-25%	-25%
Pret corectat	-5	8	-9
Corectie (%)			
Corectie	5%	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	-1,6	-2,7	-2,8
	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			425 Euro
Valoare de piata estimata a proprietatii rotunjita	1 decimale		425 Euro

Elementele de comparatie considerate relevante au fost: drepturile de proprietate transmise, conditiile de finantare, conditiile 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 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.

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 evaluata. Explicatia - 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 evaluata. Astfel valoarea de piata estimata a terenului in urma abordarii prin comparatia vanzarilor este de

25 E/mp, respectiv 125 Lei

Valoare teren 17 mp: $17 \times 25 = 425 \text{ Euro}$, respectiv 2.125 lei

Curs valutar: 1 Euro = 4.9727 lei

[Signature]



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 TOTALĂ exprimata in Lei (Rotunjit)
Teren intravilan 17 mp	125 lei/mp	2.125

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

[Firma]



DOBRILA LILIANA
EXPERT EVALUATOR

RAPORT DE EVALUARE
TEREN INTRAVILIAN

ANEXE

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





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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 108533 Făgăraș

Nr. cerere 6127
Ziua 06
Luna 03
Anul 2024

Cod verificare
100165024816



A. Partea I. Descrierea Imobilului

TEREN Intravilan

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

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (rnp)	Observații / Referințe
A1	108533	17	Teren neîmprejmuit; Delimitat prin limite convenționale la nord, sud și est și prin zidurile construcției la vest.

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri 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	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala' A1
1/1	
1) MUNICIPIUL FAGARAS, CIF:4384419, DOMENIUL PUBLIC	
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 108240/Făgăraș, inscrisa prin incheierea nr. 36101 din 23/05/2023.	

C. Partea III. SARCINI .

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

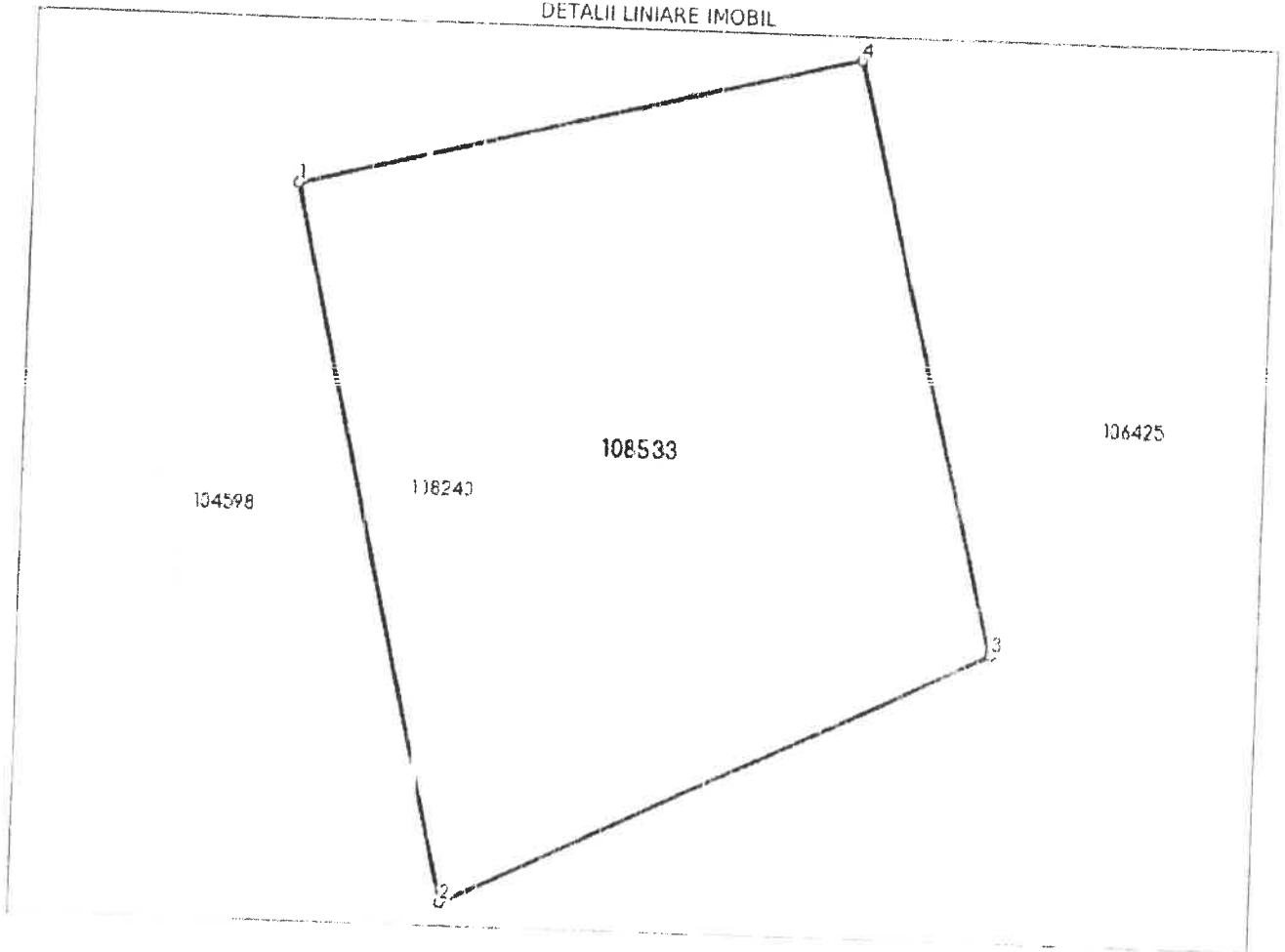


Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
108533	17	Delimitat prin limite convenționale la nord, sud și est și prin zidurile construcției la vest

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr. Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tara	Parcelă	Nr topo	Observații / Referințe
1	curti constructii	DA	17				

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	4.819
2	3	3.982
3	4	4.009
4	1	3.815

** 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 dezbaterea 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

Asistent Registrator,
DOINA IVAN

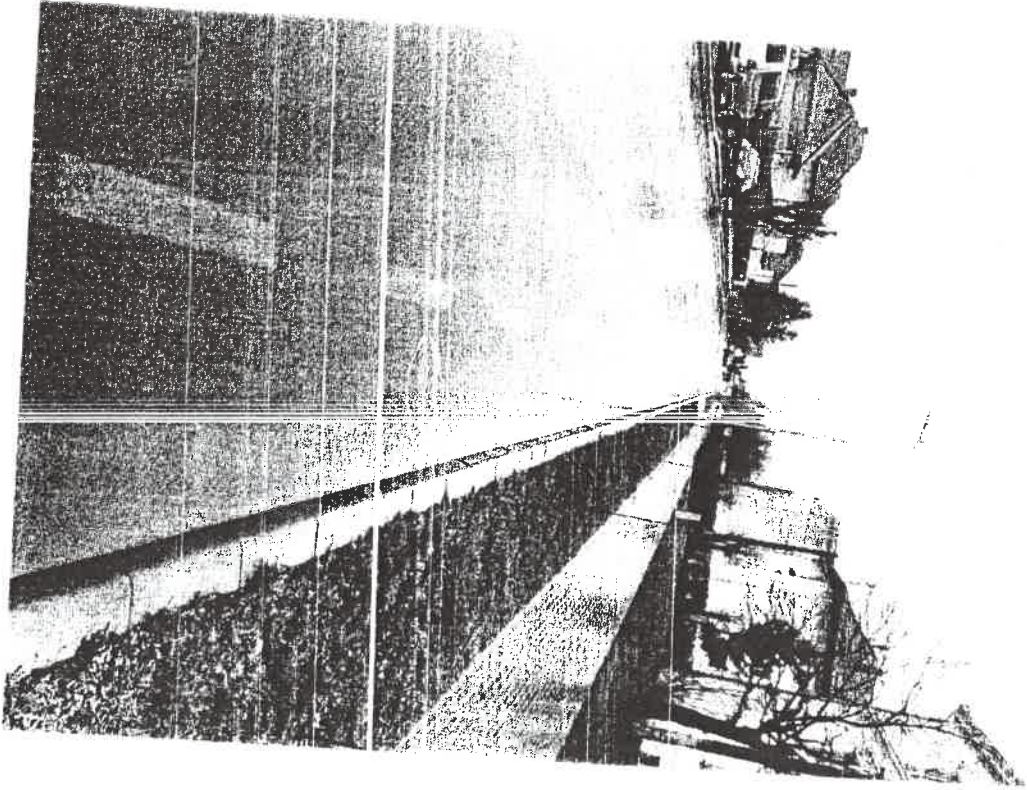
Referent,

Data eliberării,
//___

(parafa și semnătura)

(parafa și semnătura)





CAIET DE SARCINI

privind vânzarea prin licitație publică deschisă, a imobilului teren în suprafață de 17 mp, care aparține domeniului privat al municipiului Făgăraș, situat în Făgăraș, Cartier Negoiu, identificat în CF 108533 Făgăraș

I.1. OBIECTUL LICITAȚIE

Vânzarea prin licitație publică deschisă, a imobilului teren în suprafață de 17 mp, care aparține domeniului privat al municipiului Făgăraș, situat în Făgăraș, Cartier Negoiu, identificat în CF 108533 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 **2125 lei**, la care se adaugă pasul de strigare de 10% .

I.4. DESCRIEREA IMOBILULUI

Imobilul proprietatea privata a Municipiului Fagaras, Cartier Negoiu, inscris in CF nr 108533 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 vanzare 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 GARANȚILOR

Participanții la licitație vor depune garanția de participare la licitație în cuantum de **212 lei** .

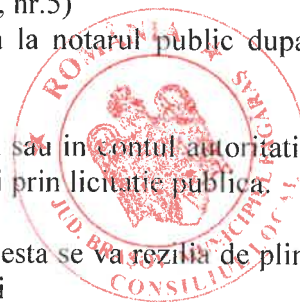
Garanția se depune în lei, prin Ordin de plată bancar depus în contul Municipiului Fagaras, cod fiscal 4384419, cont nr. RO03TREZ1325006XXX000065 deschis la Trezoreria Fagaras, cu specificația la obiectul plății - garanție de participare la licitația pentru vânzarea imobilului teren în suprafață de 17 mp, situat în Făgăraș, Cartier Negoiu, identificat în CF 108533 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 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 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 Fagaras, care să ateste faptul că ofertantul nu are debite restante către bugetul local al Municipiului Fagaras
- 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 capabilitate se vor depune într-un plic pe care se va specifica:

LICITAȚIA PENTRU imobilul teren în suprafață de 17 mp, care aparține domeniului privat al municipiului Făgăraș, situat în Făgăraș, Cartier Negoiu, identificat în CF 108533 Făgăraș
A NU SE DESCHIDE PÂNĂ LA DATA DE, ORA.....

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

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

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 cumparare 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 **212 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 închiriere, 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 Serviciu patrimoniu.

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





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

CARTE FUNCİARĂ NR. 108533
COPIE

Carte Funciară Nr. 108533 Făgăraș

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Fagaras, Cartier Negoiu, Jud. Brasov

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	108533	17	Teren neimprejmuț; Delimitat prin limite convenționale la nord, sud și est și prin zidurile construcției la vest.

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 Fagaras;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara 108533 a imobilului cu numarul cadastral 108533 / UAT Făgăraș, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 108240 in scris 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 <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 108240/Făgăraș, înscrisa prin incheierea nr. 36101 din 23/05/2023; cerere 10147/2024 c.f.</i>	A1
10147 / 10/04/2024 Act Administrativ nr. 69, din 28/03/2024 emis de MUNICIPIUL FĂGĂRAȘ;		
B3	se noteaza trecerea imobilului de la A.1, din domeniul public in 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	



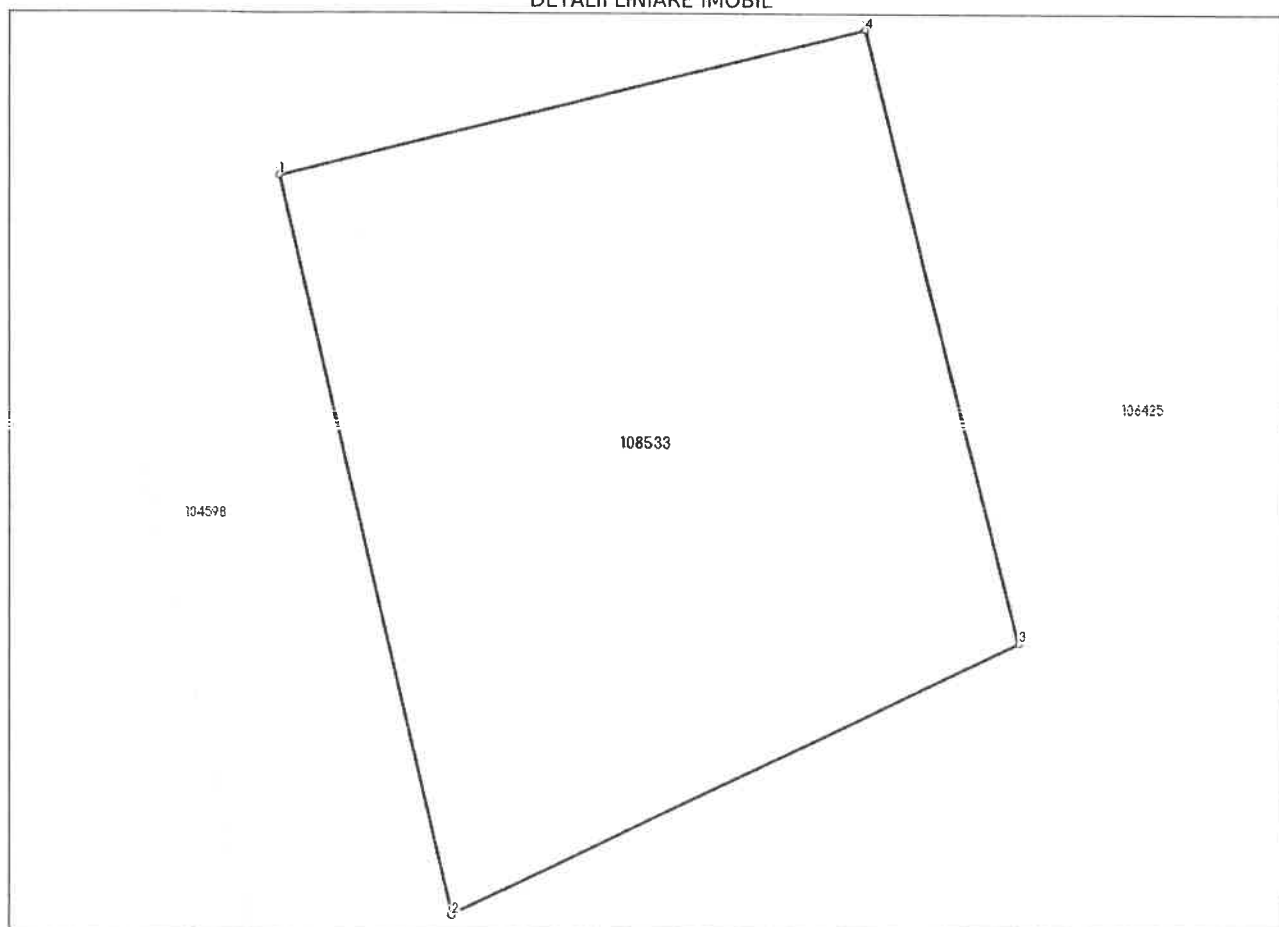
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
108533	17	Delimitat prin limite convenționale la nord, sud și est și prin zidurile construcției la vest.

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curti constructii	DA	17	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
1	2	4.819
2	3	3.982
3	4	4.009
4	1	3.815

** 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
[Handwritten signature]

MUNICIPIUL FAGARAS
Nr. 53324
Ziua 10 Luna 10 Anul 2023

Domnule Primar,

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

