



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

16

PROIECT

**HOTĂRÂREA nr. ....**

**Din data de .....**

privind aprobarea  
concesionării prin licitație publică deschisă a imobilului teren intravilan– domeniu public,  
situat în Făgăraș, Zona "Lacuri Beclean", în suprafață de 1.833 mp, înscris în CF nr. 107163  
Făgăraș **CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI FĂGĂRAȘ,**  
**întrunit în ședință.....,**

Având în vedere Referatul de aprobare al Primarului Municipiului Făgăraș nr. 40370/1/10.05.2024, și Raportul Compartimentului de specialitate nr. 40370/10.05.2024, prin care se propune aprobarea concesionării prin licitație publică deschisă a imobilului teren intravilan – domeniu public, în suprafață de 1.833 mp, înscris în CF nr. 107163 Făgăraș

Văzând avizele comisiilor de specialitate.....,

Ținând seama da Raportul de evaluare nr 1287/2023 întocmit de un către un expert autorizat ANEVAR

Având în vedere prevederile art. 872 și art. 873 din Codul Civil

În temeiul art. 108, lit. b, art. 129, alin.2, lit. c și alin.6, lit. a, art. 136, alin. 8 art. 139, alin.3, lit. g, art. 196, alin.1, lit.a, art. 197, art. 198, alin.1 și alin.2, art. 243, alin.1, lit.a, art 286 alin 4, art. 302 – 314 din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ

### HOTĂRĂȘTE:

**Art.1:** Se însușește Raportul de evaluare nr. 1287/2023 întocmit de către Expert autorizat ANEVAR, anexa nr. 1 la prezenta hotărâre

**Art.2:** Se aprobă concesionarea prin licitație publică deschisă a imobilului teren – domeniu public, în suprafață de 1.833 mp, înscris în CF nr. 107163 Făgăraș, în scopul desfășurării activităților specifice, pe o perioada de 25 ani.

**Art.3:** Prețul de pornire al licitației, reprezentând redevență, este de 189 lei/lună, conform raportului de evaluare, Anexa nr. 1, la care se adaugă pasul de strigare de 10%.

**Art.4:** Se aprobă Studiul de oportunitate, anexa nr. 2 la prezenta hotărâre.

**Art.5:** Se aprobă Caietul de sarcini, anexa nr. 3 la prezenta hotărâre.

**Art.6:** Se aprobă proiectul Contractului de concesiune, anexa nr. 4 la prezenta hotărâre, contract ce după adjudecare, va fi încheiat în formă autentică.

**Art.7:** Cu ducerea la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri se încredințează Primarul Municipiului Făgăraș prin Compartiment Evidență Patrimoniu.

**INIȚIATOR,  
PRIMAR  
GHEORGHE SUCACIU**

**AVIZAT,  
SECRETAR GENERAL  
Jr. MARIAN LAVINIA**



ROMÂNIA  
JUDEȚUL BRAȘOV



**MUNICIPIUL FĂGĂRAȘ**

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

Nr. 40370/10.05.2024

**RAPORT AL COMPARTIMENTULUI DE SPECIALITATE  
LA PROIECTUL DE HOTĂRÂRE A CONSILIULUI LOCAL**

privind aprobarea

concesionării prin licitație publică deschisă a imobilului teren intravilan– domeniu public, situat în Făgăraș, Zona ”Lacuri Beclean”, în suprafață de 1.833 mp, înscris în CF nr. 107163

Proiectul de hotărâre supus dezbaterii Consiliului Local, propune spre aprobare concesionarea unui teren intravilan în suprafață de 1.833 mp, teren care face parte din Zona de Agreement „Lacuri Beclean”, situat în Făgăraș, identificat în CF nr 107163 Făgăraș, având categoria de folosință ape stătătoare

Având în vedere necesitatea punerii în valoare și exploatării la justa sa valoare a Ansamblului Zona ”Lacuri Beclean” se dorește ca întreaga zonă să fie scoasă la licitație, în vederea conesionării pe o perioada de 25 de ani

Ținând seama de Raportul de evaluare nr 1287/20.10.2023, întocmit de către un expert autorizat ANEVAR, prin care s-a stabilit prețul minim al redevenței pentru imobilul teren – domeniu public, în suprafață de 1.833 mp, înscris în CF nr. 107163 Făgăraș, la 189 lei/ lună.

Având în vedere prevederile art. 17 din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, limita minimă a prețului concesiunii s-a stabilit astfel încât să asigure recuperarea în 25 de ani a prețului de vânzare al terenului, aceasta fiind de 56.521 lei și se aprobă prin hotărârea consiliului local.

Luând în considerare faptul că redevența obținută prin concesionare se constituie venit la bugetul local

Având în vedere că respectivul imobil figurează la aceasta dată în poprietatea Municipiului Făgăraș- domeniu public

Tinând seama că, potrivit art 297 alin 1 lit b) din OUG 57/2019, bunurile proprietate publică municipiu pot fi concesionate în condițiile art 302- 314 din OUG 57/2019,

Propunem, spre dezbatere și aprobare proiectul privind concesionarea prin licitație publică deschisă a imobilului teren intravilan– domeniu public, situat în Făgăraș, Zona ”Lacuri Beclean”, în suprafață de 1.833 mp, înscris în CF nr. 107163 Făgăraș

**PRIMAR  
GHEORGHE SUCACIU**

NR. CRT.	FUNCȚIA ȘI ATRIBUȚIA	NUMELE ȘI PRENUMELE	DATA	SEMNĂTURA
1.	Șef serviciu patrimoniu	ELENA TĂNASE	10.05.2024	
2.	Intocmit, consilier	LAURA BĂRBĂTEI		

Nr.: 40370/1/10.05.2024

**REFERAT DE APROBARE**  
**LA PROIECTUL DE**  
**HOTĂRÂRE A CONSILIULUI LOCAL**

privind aprobarea  
concesionării prin licitație publică deschisă a imobilului teren intravilan– domeniu public,  
situat în Făgăraș, Zona ”Lacuri Beclean”, în suprafață de 1.833 mp, înscris în CF nr. 107163

Proiectul de hotărâre supus dezbaterii Consiliului Local, propune spre aprobare concesionarea unui teren intravilan în suprafață de 1.833 mp, teren care face parte din Zona de Agreement „Lacuri Beclean”, situat în Făgăraș, identificat în CF nr 107163 Făgăraș, având categoria de folosință ape stătătoare

Având în vedere necesitatea punerii în valoare și exploatării la justa sa valoare a Ansamblului Zona ”Lacuri Beclean” se dorește ca întreaga zonă să fie scoasă la licitație, în vederea conesionării pe o perioada de 25 de ani

Ținând seama de Raportul de evaluare nr 1287/20.10.2023, întocmit de către un expert autorizat ANEVAR, prin care s-a stabilit prețul minim al redevenței pentru imobilul teren – domeniu public, în suprafață de 1.833 mp, înscris în CF nr. 107163 Făgăraș, la 189 lei/ lună.

Având în vedere prevederile art. 17 din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, limita minimă a prețului concesiunii s-a stabilit astfel încât să asigure recuperarea în 25 de ani a prețului de vânzare al terenului, aceasta fiind de 56.521 lei și se aprobă prin hotărârea consiliului local.

Luând în considerare faptul că redevența obținută prin concesionare se constituie venit la bugetul local

Având în vedere că respectivul imobil figurează la aceasta dată în poprietatea Municipiului Făgăraș- domeniu public

Tinând seama că, potrivit art 297 alin 1 lit b) din OUG 57/2019, bunurile proprietate publică municipiu pot fi concesionate în condițiile art 302- 314 din OUG 57/2019,

Propunem, spre dezbateră și aprobare proiectul privind concesionarea prin licitație publică deschisă a imobilului teren intravilan– domeniu public, situat în Făgăraș, Zona ”Lacuri Beclean”, în suprafață de 1.833 mp, înscris în CF nr. 107163 Făgăraș

**PRIMAR**  
**GHEORGHE SUCACIU**



## STUDIU DE OPORTUNITATE

privind

concesionarea prin licitație publică deschisă a imobilului teren intravilan– domeniu public, situat în Făgăraș, Zona ”Lacuri Beclean”, în suprafață de 1.833 mp, înscris în CF nr. 107163

### Cuprins:

Capitolul I. Prezentarea generală

Capitolul II. Motive de ordin economic, financiar și social

Capitolul III. Investiții pe care concesionarul este obligat să le realizeze, obligațiile privind protecția mediului și termene de realizare

Capitolul IV. Nivelul minim al redevenței

Capitolul V. Modalitatea de acordare a concesiunii

Capitolul VI. Durata estimată a concesiunii

Capitolul VII. Termene previzibile

### Capitolul I. Prezentarea generală

Terenul care face obiectul concesionării este amplasat în Făgăraș, Zona ”Lacuri Beclean”, în trup 4 Lacuri Beclean în unitatea teritorială de referință St – zonă de servicii destinate turismului, în suprafață 1.833 mp, având categoria de folosință ape stătătoare.

### OBIECTIVELE CONCEDENTULUI:

- valorificarea terenului concesionat;
- realizarea unei activități cu respectarea destinației terenului
- atragerea la bugetul local de fonduri suplimentare rezultate în urma administrării optime a terenului conform redevenței prevăzute în contractul de concesiune;
- dezvoltarea durabilă a municipiului;

### Capitolul II. Motive de ordin economic, financiar și social

Inițiativa concesionării are ca obiectiv principal utilizarea amplasamentului la potențialul maxim atât din punct de vedere al concedentului, Municipiul Fagaras, cât și al concesionarului.

Din punctul de vedere al autorității locale, identificăm trei componente majore care justifică inițierea procedurii de concesionare a terenului și anume aspectele de ordin economic, cele de ordin financiar și aspectele de ordin social.

11.1. Din punct de vedere economic și social, realizarea obiectivului va conduce la obținerea unor beneficii din venituri indirecte, constând în:

- venituri ale comunității locale din T.V.A. încasat la bugetul de stat;
- venituri din impozitele pe salarii,
- 

În același timp, nu poate fi neglijat impactul economic generat de promovarea imaginii zonei și implicit a municipiului precum și atragerea capitalului privat în acțiuni ce vizează satisfacerea

unor nevoi ale comunității locale precum și ridicarea gradului de civilizație și confort a acesteia, pentru o dezvoltare durabilă.

**11.2.** Din punct de vedere financiar se preconizează atragerea de venituri suplimentare la bugetul local prin încasarea redevenței rezultată din procedura de licitație. Estimăm realizarea următoarelor venituri anuale:

- redevența, cca. 2.268 lei/an

### **Capitolul III. Investiții pe care concesionarul este obligat să le realizeze, obligațiile privind protecția mediului și termene de realizare**

Amenajarea zonei de agrement se va face cu aplicarea legislației în vigoare privind protecția factorilor de mediu. Nu se vor desfășura activități în zona susceptibile a polua aerul, apa și solul.

### **Capitolul IV. Nivelul minim al redevenței**

Conform Raportului de evaluare nr. 1287/20.10.2023, întocmit de către un evaluator autorizat ANEVAR, în vederea concesionării imobilului intravilan- teren aparținând domeniului privat al municipiului, redevența minimă este de 189 lei/lună

### **Capitolul V. Modalitatea de acordare a concesiunii**

În conformitate cu prevederilor OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, concesiunea se va acorda prin licitație publică deschisă.

Pot participa la licitație toate persoanele fizice și juridice interesate, române sau străine care se încadrează în condițiile impuse prin Documentația de licitație, aprobată de Consiliul local.

### **Capitolul VI. Durata estimată a concesiunii**

Pentru a asigura un nivel de rentabilitate minim, propunem o durată a concesiunii de 25 de ani.

### **Capitolul VII. Termene previzibile**

De la data intrării în vigoare a hotărârii Consiliului Local privind aprobarea inițiativei de concesionare și a documentației de licitație, sunt necesare minim 30 de zile până la perfectarea contractului, dacă se adjudecă la prima ședință, sau maxim 60 de zile dacă se parcurg toate etapele până la negocierea directă.

## **CAIET DE SARCINI**

privind

concesionarea prin licitație publică deschisă a imobilului teren intravilan– domeniu public, situat în Făgăraș, Zona ”Lacuri Beclean”, în suprafață de 1.833 mp, înscris în CF nr. 107163

### **1. OBIECTUL LICITAȚIEI**

Concesionarea prin licitație publică deschisă a imobilului intravilan– teren, în suprafață de 2.443 mp situat în municipiul Fagaras, Zona ”Lacuri Beclean”, evidențiat în CF nr. 100926 Făgăraș  
Imobilul se află în proprietatea Municipiului Fagaras, nu este revendicat și nu face obiectul unor litigii.

### **2. FORMA DE LICITAȚIE**

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

### **3. ELEMENTE DE PREȚ**

Prețul de pornire a licitației este de **189 lei/lună**( + 10% pasul de strigare), conform Raportului de evaluare nr. 1287/20.10.2023.

### **4. DESCRIEREA IMOBILULUI**

Imobilul – teren în suprafață de 1.833 mp situat în intravilanul Municipiului Fagaras, Zona ”Lacuri Beclean”, trup 4- Lacuri Beclean în unitatea teritorială de referință St – zonă de servicii destinate turismului, este evidențiat în CF nr. 107163 Făgăraș, având categoria de folosință ape stătătoare.

### **5. DESTINAȚIA IMOBILULUI**

Imobilul – teren în suprafață de 1.833 mp ce urmează a fi concesionat are destinația zonă de servicii destinate turismului. Terenul aparține domeniului public al Municipiului Făgăraș și este liber de sarcini.

### **6. CONDIȚII DE EXPLOATARE ȘI OBIECTIVE**

Imobilul va fi exploatat potrivit destinației, aflându-se în trup 4- Lacuri Beclean în unitatea teritorială de referință St- zonă de servicii destinate turismului.

Din punct de vedere financiar se preconizează atragerea de venituri suplimentare la bugetul local prin încasarea redevenței rezultată din procedura de licitație.

### **7. OBLIGAȚII**

Toate amenajările vor fi efectuate conform destinației terenului, și funcționarea ulterioară a obiectivului, se va face cu aplicarea legislației în vigoare privind protecția factorilor de mediu. Nu se vor desfășura activități în zona susceptibile a polua aerul, apa și solul.

### **8. CONDIȚII DE EXPLOATARE A BUNULUI**

Este interzisă subconcesionarea bunului concesionat. Bunul concesionat poate fi închiriat de către concesionar, pe durata concesiunii, numai după acordul concedentului

## 9. 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, Compartimentul evidenta patrimoniu (concesiuni, inchirieri, administrare parcuri, evidenta bunuri, str.Republicii, nr 5)

Contractul de concesiune se va încheia în termen de 10 zile lucrătoare de la data adjudecării.

## 10. MODALITĂȚI DE PLATĂ

Cumpărătorul va achita prețul .....

## 11. SANȚIUNI PENTRU NEEEXECUTAREA CONTRACTULUI

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

## 12. CUANTUMUL ȘI NATURA GARANȚIILOR

Participanții la licitație vor depune garanția de participare la licitație în cuantum de **189 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 Municipiului Fagaras, cu specificația la obiectul plății - garanție de participare la licitația pentru concesiune imobil teren situat în Zona Lacuri Beclean CF 107163 Făgăraș, sau la caseria Primăriei Municipiului Fagaras.

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

## 13. MODUL DE DESFĂȘURARE A LICITAȚIEI

Până la data și ora limită, se vor depune documentele de capabilitate 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 capabilitate 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 vânzării, 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 nici o ofertă, licitația va fi reluată după publicarea unui nou anunț de concesionare.

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 concesiune se va încheia în termen de 10 zile lucrătoare de la data adjudecării.

Nesemnarea de către adjudecatarul licitației a contractului de concesiune 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.

## **INSTRUCȚIUNI PENTRU PARTICIPANȚI**

### **14. INFORMAȚII GENERALE**

#### **INFORMAȚII GENERALE**

Licitația pentru concesionarea imobilului aflat în proprietatea municipalității este licitație publică deschisă cu strigare conform OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ

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 - Compartimentul evidenta patrimoniului (concesiuni, inchirieri, administrare parcuri, evidenta bunuri, str. Republicii, nr 5)

#### **ORGANIZATORUL LICITAȚIEI:**

MUNICIPIUL FAGARAS, REPUBLICII NR. 3, TEL. 0368402949

### **15. CALENDARUL LICITAȚIEI**

Lansarea anunțului publicitar în data de .....



Documentele se pot procura începând cu data de ....., de la Primăria municipiului Fagaras - Compartimentul evidenta patrimoniu (concesiuni, inchirieri, administrare parcare, evidenta bunuri, str. Republicii, nr 5)

Termenul limita de depunere a documentelor este ....., ora ....., la Primăria municipiului Fagaras - Compartimentul evidenta patrimoniu (concesiuni, inchirieri administrare parcare, evidenta bunuri, str. Republicii, nr 5).

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

## **16. INSTRUCȚIUNI PRIVIND CONȚINUTUL DOCUMENTELOR**

Documentele ce urmează a fi predate sunt:

- cererea de participare
- documentele de capacitate

## **17. 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 vânzare cumpărare 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 vânzare cumpărare de către ofertantul câștigător.

## **18. 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 concesionarea imobilului situat în Municipiul Făgăraș, Zona Lacuri Beclean CF 107163 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 Făgăraș.

## **19. 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 concesiune 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 40 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.

## **20. 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;

## **21. 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 Făgăraș și concesionarul 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.

## **22. 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.

## **23. 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 concesiune, ofertantul despre care se dovedește că a furnizat informații false în documentele de calificare.

## **24. DEPUNEREA, SOLUȚIONARE ȘI COMPETENȚA REZOLVĂRII CONTESTAȚIILOR**

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

## **25. DISPOZITII FINALE**

Costul documentelor licitației este de 200 lei, suma ce nu se va restitui ofertanților.  
Documentele licitației se pot procura, contra cost, de la sediul Primăriei Municipiului Făgăraș începând cu data de ..... Compartiment evidența patrimoniu (concesiuni, închirieri administrare parcuri, evidența bunuri, str. Republicii, nr 5).

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

### **ATENȚIE!**

Cade în sarcina concedentului întocmirea documentației legale pentru evidențierea în Cartea Funciară a concesiunii.

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

\_\_\_\_\_

**CONTRACT DE CONCESIUNE**  
Nr...../ .....

**Capitolul I. - Părțile contractante**

Între Municipiul Făgăraș, prin primar Gheorghe Sucaciu, cu sediul în Fagaras, str Republicii nr 3, în calitate de concedent, pe de o parte,  
Și \_\_\_\_\_, situat în \_\_\_\_\_ CUI/CIF \_\_\_\_\_ reprezentată legal prin \_\_\_\_\_, identificat prin \_\_\_\_\_ în calitate de concesionar, pe de altă parte;

În temeiul Legii nr. 50/1991- Republicată - privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ și a Hotărârii Consiliului Local al municipiului Făgăraș, de aprobare a concesiunii nr. \_\_\_\_\_, s-a încheiat prezentul contract de concesiune.

**Capitolul II. - Obiectul contractului de concesiune**

**Art. 1** - (1) Obiectul contractului de concesiune este concesiunea, predarea respectiv preluarea terenului în suprafață de \_\_\_\_\_ mp. situat în municipiul Făgăraș, str. \_\_\_\_\_ nr. \_\_\_\_\_, înscris în CF nr. \_\_\_\_\_, cu nr. Top \_\_\_\_\_, în conformitate cu obiectivele concedentului.

(2) Obiectivul concedentului este:

a) Exploatarea si valorificarea terenului

(3) În derularea contractului de concesiune, concesionarul va utiliza următoarele categorii de bunuri:

a) bunurile de retur: terenul;

b) bunurile proprii

**Capitolul III. - Termenul**

**Art. 2** - (1) Durata concesiunii este de 25 ani, începând de la data semnării procesului verbal de predare - primire a terenului.

(2) Contractul de concesiune poate fi prelungit pentru o perioadă egală cu cel mult jumătate din durata sa inițială.

**Capitolul IV. - Redevența**

**Art. 3** - Redevența anuală este de \_\_\_\_\_ Lei + TVA, (\_\_\_\_\_), care se va achita în lei. Redevența se va achita în rate lunare, termenul limită de plată al fiecărei rate lunare fiind ultima zi lucrătoare din luna.

Facturarea redevenței se va face la data de întâi a lunii

**Capitolul V. - Plata redevenței**

**Art. 4** - Plata redevenței se face la casieria Primăriei municipiului Făgăraș, din str. Republicii nr. 5, sau prin conturile:

- contul concedentului nr. \_\_\_\_\_, deschis la Trezoreria municipiului Făgăraș,

- contul concesionarului nr. \_\_\_\_\_, deschis la \_\_\_\_\_

Neplata redevenței sau executarea cu întârziere a acestei obligații conduce la aplicarea penalităților legale.

**Capitolul VI. - Drepturile părților**

## **Drepturile concesionarului**

**Art. 5** - (1) Concesionarul are dreptul de a folosi, în mod direct, pe riscul și pe răspunderea sa, bunul ce face obiectul contractului de concesiune.

(2) Concesionarul are dreptul de a folosi și de a culege fructele bunurilor care fac obiectul concesiunii, potrivit naturii bunului și obiectivelor stabilite de părți prin contractul de concesiune.

Drepturile concedentului

**Art. 6** - (1) Concedentul are dreptul să inspecteze bunul concesionat, să verifice folosirea terenului, modul în care este satisfăcut interesul public precum și respectarea obligațiilor asumate de concesionar.

(2) Concedentul poate modifica unilateral partea reglementară a contractului de concesiune, cu notificarea prealabilă a concesionarului, din motive excepționale legate de interesul național sau local, după caz.

(3) Concedentul își rezervă dreptul de a modifica în mod unilateral prezentul contract în funcție de prevederile legale viitoare.

## **Capitolul VII. - Obligațiile părților**

### **Obligațiile concesionarului**

**Art. 7** - (1) Concesionarul este obligat să asigure exploatarea în regim de continuitate și de permanență a bunului care face obiectul concesiunii, potrivit obiectivului stabilit de către concedent.

(2) Concesionarul este obligat să folosească în mod direct bunul, care face obiectul concesiunii.

(3) Concesionarul nu poate subconcesiona bunul ce face obiectul concesiunii.

(4) Concesionarul este obligat să plătească redevența la termenele stabilite prin prezentul contract.

(5) Concesionarul nu poate demara începerea unor eventuale lucrări înainte de obținerea Autorizației de Construire

(6) Concesionarul este obligat să folosească bunul concesionat, conform destinației stabilite prin contract și să obțină toate avizele necesare prevăzute de lege și de actele normative în vigoare

(7) Concesionarul este obligat să finalizeze investiția într-un termen de 12 luni de la data începerii lucrărilor, în caz contrar, concedentul are dreptul să rezilieze unilateral contractul, pentru nerespectarea obligațiilor contractuale

(8) Concesionarul nu poate să închirieze și să nu constituie garanții reale asupra bunului ce face obiectul concesiunii;

(9) Concesionarul este obligat să respecte condițiile pentru protecția mediului.

(10) La încetarea contractului de concesiune prin atingerea termenului, concesionarul este obligat să restituie concedentului, în deplină proprietate, bunurile de retur, în mod gratuit și libere de orice sarcini.

(11) În termen de 30 de zile de la data încheierii contractului de concesiune, concesionarul este obligat să înregistreze contractul de concesiune în registrele de publicitate imobiliară și construcțiile la Direcția Venituri a mun. Făgăraș.

(12) La încetarea contractului de concesiune din alte cauze decât prin atingerea termenului, excluzând forța majoră și cazul fortuit, concesionarul este obligat să asigure continuitatea exploatarea, în condițiile stipulate în contract, până la preluarea acesteia de către concedent.

(13) În cazul în care concesionarul sesizează existența sau posibilitatea existenței unei cauze de natură să conducă la imposibilitatea folosirii, va notifica de îndată acest fapt concedentului, în vederea luării măsurilor ce se impun pentru asigurarea continuității activității sau serviciului public.

(14) Concesionarul este obligat să continue exploatarea bunului, în noile condiții stabilite de concedent, în mod unilateral, potrivit art. 7 alin. (2) și (3) din prezentul contract de concesiune.

Obligațiile concedentului

**Art. 8** - (1) Concedentul este obligat să nu îl tulbure pe concesionar în exercițiul drepturilor rezultate din prezentul contract de concesiune.

(2) Concedentul nu are dreptul să modifice în mod unilateral contractul de concesiune, în afară de cazurile prevăzute expres de lege și de art. 7 alin. (2) și (3) din prezentul contract.

(3) Concedentul este obligat să notifice concesionarului apariția oricăror împrejurări de natură să

aducă atingere drepturilor concesionarului.

(4) Concedentul este obligat să predea terenul ce constituie obiectul concesiunii liber de orice sarcini, în termen de \_\_\_\_\_ zile de la încheierea contractului.

## **Capitolul VIII. - Încetarea contractului de concesiune**

**Art.9** - (1) Prezentul contract de concesiune încetează în următoarele situații:

a) la expirarea duratei stabilite în contract, dacă părțile nu convin, în scris, prelungirea acestuia, în condițiile legii;

b) în cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilaterală de către concedent

c) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concesionar, prin reziliere în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concedent, prin reziliere, 4

d) la dispariția, dintr-o cauză de forță majoră, a bunului concesionat sau în cazul imposibilității obiective a concesionarului de a-l exploata, prin renunțare, fără plata unei despăgubiri;

e) În cazul neraespectării termenelor prevăzute la art 7 alin (8);

f) în cazul situației de la lit. e) cele semnalate de concesionar se vor identifica de către o comisie formată din reprezentanții Consiliul Municipal Făgăraș cu delegați ai serviciilor de specialitate și reprezentanți ai concesionarului care vor hotărî asupra continuării sau încetării contractului.

(2) La încetarea, din orice cauză, a contractului de concesiune bunurile ce au fost utilizate de concesionar în derularea concesiunii vor fi repartizate după cum urmează:

a) bunuri de retur - cele inserate la Cap. II, art. 1, alin 3, lit. a, care revin de plin drept, gratuit și i libere de orice sarcini concedentului, la expirarea contractului de concesiune;

b) bunuri proprii - cele inserate la Cap. II, art. 1, alin 3, lit. b, care la expirarea contractului de concesiune, rămân în proprietatea concesionarului;

## **Capitolul IX. - Clauze contractuale referitoare la împărțirea responsabilităților de mediu între concedent și concesionar**

**Art. 10** - Pe durata concesiunii, concesionarul este obligat să asigure respectarea normelor de protecție a mediului, conform O.U.G. nr. 195/2005, aprobată prin Legea nr. 265/2006 - pentru aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 195/2005 privind protecția mediului, cu modificările ulterioare.

## **Capitolul X. - Răspunderea contractuală**

**Art. 11** - Nerespectarea de către părțile contractante a obligațiilor cuprinse în prezentul contract de concesiune atrage răspunderea contractuală a părții în culpă.

a) majorările de întârziere, care se datorează pentru neplata la termenele scadente sau în cuantumurile stabilite, a redevenței. Majorările de întârziere se determină prin aplicarea procentului legal asupra debitului, cumulativ, pe fiecare zi de întârziere, a plății acestuia. Majorările de întârziere se calculează și se încasează de drept fără prealabila notificare.

b) daune interese, reprezintă paguba efectivă și câștigul nerealizat;

## **Capitolul XI. - Litigii**

**Art. 12** - (1) Litigiile de orice fel ce decurg din executarea prezentului contract de concesiune sunt de competența instanței judecătorești de drept comun.

## **Capitolul XII - Alte clauze**

(1) Orice clauză din prezentul contract se poate modifica prin act adițional, cu acordul părților contractante;

(2) Prin derogare de la prevederile alin 1, clauzele de natura celor prevăzute la art. 7, alin. (2) și (3) din prezentul contract vor fi modificate în mod unilateral.

### **Capitolul XIII. - Definiții**

**Art. 13** - (1) Prin forță majoră, în sensul prezentului contract de concesiune, se înțelege o împrejurare externă cu caracter excepțional, fără relație cu lucrul care a provocat dauna sau cu însușirile sale naturale, absolut invincibilă și absolut imprevizibilă.

(2) Prin caz fortuit se înțelege acele împrejurări care au intervenit și au condus la producerea prejudiciului și care nu implică vinovăția paznicului juridic, dar care nu întrunesc caracteristicile forței majore.

(3) Prin penalități legale se înțelege suma rezultată prin aplicarea cotei majorărilor de întârziere stabilită prin hotărâre de guvern pentru neplata la termen a obligațiilor bugetare, constând în impozite, taxe și alte sume, care reprezintă, potrivit legii, resurse financiare publice.

Prezentul contract de concesiune a fost încheiat în trei exemplare.

CONCEDENT,

CONCESIONAR,



## PROCES - VERBAL

de predare - primire

al terenului situat în Municipiul Făgăraș, str. \_\_\_\_\_ nr. \_\_\_\_\_, încheiat azi \_\_\_\_\_

Municipiul Făgăraș, prin Compartiment Evidență patrimoniu, a procedat la predarea terenului în suprafață de \_\_\_\_\_ mp. , situat în municipiul Făgăraș, str. \_\_\_\_\_, nr. \_\_\_\_\_, înscris în CF nr. \_\_\_\_\_, cu nr. Top. \_\_\_\_\_, către \_\_\_\_\_

Predarea terenului s-a făcut în baza Hotărârii nr. \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ a Consiliului Local al Municipiului Făgăraș.

Prezentul proces-verbal face parte integrantă din contractul de concesiune nr. \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ și s-a încheiat în trei exemplare.

CONCEDENT,

CONCESIONAR,

DOBRILA LILIANA – EXPERT EVALUATOR – MEMBRU TITULAR ANEVAR  
STR. M. EMINESCU, BL.4, AP.4, OR. VICTORIA, JUD. BRASOV, TEL: 0744571310

---

# RAPORT DE EVALUARE

## NR. 1287

### PROPRIETATEA EVALUATA :

**TEREN INTRAVILAN , cu suprafata de 1.833 mp, categoria de folosinta ape statatoare, inscris in Cartea Funciara nr. 107163 Fagaras, identificat cu nr. cadastral 107163, nr. topo 2303/5, amplasat in localitatea Fagaras, in zona Lacuri Beclean, jud. Brasov.**

### BENEFICIAR:

**PRIMARIA MUNICIPIULUI FAGARAS**

**DATA EVALUARII: 20.10.2023**

**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](mailto: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 PUBLIC- TEREN INTRAVILAN**, cu **suprafata de 1.833 mp**, categoria de folosinta **ape statatoare**, inscris in Cartea Funciara nr. 107163 Fagaras, identificat cu nr. cadastral 107163, nr. topo 2303/5, amplasat in localitatea Fagaras, in zona Lacuri Beclean, jud. Brasov.

- **SCOPUL EVALUARII**

Estimarea **valorii de piata** a imobilului mai sus mentionat, in vederea concesiunii.

- **DATA EVALUARII**

Valoarea de piata estimata in prezentul raport, se refera la data de : **20.10.2023**

## 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 lunare** a proprietatilor imobiliare analizate este de:

➤ **Valoarea de piata estimate a proprietatii imobiliare este:**

	Valoarea UNITARA estimata in Euro/mp (rotunjit)	Valoarea UNITARA exprimata in Lei (rotunjit)	Valoarea TOTALA exprimata in Euro	Valoarea TOTALA exprimata in Lei (Rotunjit)
Teren intravilan 1833 mp	6,2 Euro/mp	30,835 lei/mp	11.365	56.521

➤ **Valoare redevență minimă LUNARA / suprafata totala (1833 mp) :**

**189 Lei / luna**

**Curs euro la data evaluarii : 1 E = 4.9734 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**



<b>1. INTRODUCERE</b> .....	<b>1</b>
<b>2. TERMENII DE REFERINTA</b> .....	<b>4</b>
2.1. Prezentarea evaluatorului.....	4
2.2. Prezentarea beneficiarului si autilizatorilor 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:.....	7
2.11. Descrierea raportului de evaluare .....	8
2.12 Riscul evaluarii.....	8
2.13. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare a raportului.....	9
2.14. Declararea conformitatii cu SEV.....	9
<b>3. PREZENTAREA DATELOR</b> .....	<b>9</b>
3.1. Date dezpre zona si amplasare .....	9
3.2 Descriere amplasamente; utilitati; acces; date generale;.....	10
3.3. Analiza pietei imobiliare .....	11
3.3.1. Definirea pietei specifice.....	11
3.3.2. Cererea solvabila .....	11
3.3.3. Oferta competitive .....	12
<b>4. ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILOR</b> .....	<b>13</b>
4.1. Cea mai buna utilizare .....	13
4.2. Procedura de evaluare.....	13
4.3. Evaluarea terenului .....	15
4.2.1. Determinarea valorii de piata a terenului prin metoda comparatiei .....	16
<b>Determinarea valorii de redevență</b> .....	<b>19</b>
4.3. Rezultatul evaluarii. Concluziile privind valoarea .....	20
<b>A N E X E</b> .....	<b>21</b>

## 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](mailto: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 PUBLIC- TEREN INTRAVILAN**, cu suprafața de **1.833 mp**, categoria de folosință **ape statatoare**, înscris în Cartea Funciara nr. 107163 Fagaras, identificat cu nr. cadastral 107163, nr. topo 2303/5, amplasat în localitatea Fagaras, în zona Lacuri Beclean, 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 4.9734 lei

### **2.5. SCOPUL EVALUARII**

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

### **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 metode 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 concesionării, 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.”

La baza contractelor de concesiune de bunuri de utilitate publică stă ORDONANTA DE URGENTA nr. 57/2019. Aceasta prevede la art. 307 alin. 4 „ (4) Modul de calcul și de plata a redevenței se stabilește de către ministerele de resort sau de alte organe de specialitate ale administrației publice centrale ori de către autoritățile administrației publice locale.”

Potrivit Legii 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, modificată și completată, art 17: "limita minimă a pretului concesiunii se stabilește, după caz, prin hotărârea consiliului județean, a Consiliului General al Municipiului București sau a consiliului local, astfel încât să asigure **recuperarea în 25 de ani a pretului de vânzare al terenului**, în condiții de piață, la care se adaugă costul lucrărilor de infrastructură aferente"

Metodologia de calcul și estimare a "valorii de piață" a ținut cont de scopul și obiectul evaluării și de recomandările Standardelor de Evaluare a bunurilor, precum și prevederile legislației specifice, în vigoare.

Previzunile sau estimările continute în raport sunt bazate pe condițiile economice, fiscale, juridice și politice actuale, pe factorii anticipați ai ofertei și cererii pe termen scurt și o economie generală stabilă în continuare. Prin urmare, concluziile prezentului raport își pot pierde valabilitatea în funcție de condițiile viitoare.

## **2.7. Data evaluării**

Valoarea de piață estimată în prezentul raport, se referă la data de : **20.10.2023**

## **2.8. Inspectia proprietatii**

Proprietățile imobiliare au fost inspectate personal pentru a constata starea acestora în prezența unui reprezentant al beneficiarului.

Proprietățile imobiliare evaluate 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 editia 2022;**
- **Cursul de schimb valutar la data evaluării;**
- **Oferte privind comparabilele- [www.storia.ro](http://www.storia.ro); [www.public.24.ro](http://www.public.24.ro);**



## **2.10 Ipoteze si 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 estimarea cea mai probabilă a valorii proprietății în condițiile tipului valorii selectate;
- În cadrul inspecției nu s-au făcut sondaje pentru identificarea defectelor ascunse ale clădirii și acest raport nu validează starea tehnică a clădirii;
- Evaluatorul considera ca presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării;
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție existând posibilitatea existenței și a altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștință.
- Suprafețele considerate se bazează pe valorile înscrise în documentele puse la dispoziția evaluatorului;
- Valorile estimate în EUR sunt valabile atât timp cât condițiile în care s-a realizat evaluarea (starea pieței, nivelul cererii și ofertei, inflație, evoluția cursului de schimb etc.) nu se modifică semnificativ. Pe piețele imobiliare valorile pot evalua ascendent sau descendent o dată cu trecerea timpului și variația lor în raport cu cursul valutar nu este liniară);
- Orice alocare de valori pe componente este valabilă numai în cazul utilizării prezentate în raport. Valori separate alocate nu trebuie folosite în legătură cu o altă evaluare și sunt invalide dacă sunt astfel utilizate;
- Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în 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 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 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 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 turistică, astfel au fost alese comparabile având cea mai bună utilizare turistică.

### **2.11. Descrierea raportului de evaluare**

Lucrarea este structurată după cum urmează:

- rezumatul faptelor principale și al concluziilor importante, certificarea evaluatorului;
- premisele evaluării, elemente cu caracter specific care delimitează modul de abordare al evaluării;
- prezentarea datelor, descrierea bunului, situația juridică și analiza pieței specifice;
- analiza datelor, analiza celei mai bune utilizări și abordările în evaluare;
- rezultatul evaluării, 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, fotografiile, 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.

Având în vedere scopul raportului de evaluare, această estimare trebuie percepută de destinatar așa cum este definită în literatura de specialitate. Ea este o concluzie imparțială, expertă și rezonabilă a unor profesioniști calificați, bazată pe analiza tuturor informațiilor

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 motide de evaluare
- SEV 230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare (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 Amiașului.

Proprietatea evaluata , este amplasata in intravilanul Mun. Fagaras, in zona „Lacuri Beclean aflate la 1 km de Fagaras in partea vestica spre stanga din DN1. Accesul spre teren care face obiectul aceste evluari se face din aleile amenajate.

### 3.2 Descriere amplasamente; utilitati; acces; date generale;

	DENUMIRE IMOBIL	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ TEREN INTRAVILAN</li> </ul>
1.	ADRESA IMOBIL, DESCRIEREA IMOBILULUI	<p>Proprietatea evaluata , este amplasata in intravilanul Mun. Fagaras, la periferie in partea vestica a localitatii, in zona turistica „Lacuri Beclean”.</p> <p>Accesul spre teren care face obiectul aceste evluari se face din aleile asfaltate sau pietruite ale complexului turistic..</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Suprafata: 1833 mp</li> <li>▪ Forma: neregulata,</li> <li>▪ Acces: pietruit.</li> <li>▪ categoria de folosinta: ape statatoare</li> <li>▪ vecinatati: alte terenuri libere</li> </ul>
3.	DATE PRIVIND DREPTUL DE PROPRIETATE, SUPRAFAȚA ȘI COTE INDIVIZE	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Carte Funciară nr. 107163 Fagaras</li> <li>▪</li> </ul> <p style="text-align: center;">A. DESCRIEREA IMOBILULUI</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• TEREN INTRAVILAN</li> <li>▪ Număr cadastral:107163</li> <li>▪ Suprafata: 1.833 mp</li> <li>▪ Categoria de folosinta: :ape statatoare</li> </ul> <p style="text-align: center;">B. PROPRIETARI SI ACTE</p> <p>1336/21.04.1997</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Adresa nr. 3280//1997, din 01.01.1997 emis de primaria mun. Fagaras, schite si memoriu intocmite de RASC Fagaras; Cerere nr. 3302/1922 c.f. B2. Intabulare, drept de ADMINISTRARE OPERATIVA in favoarea: 1. PRIMARIA FAGARAS</li> </ul> <p>1524524.06.2022</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Act Administrativ nr. 972, din 05.09.2002 emis de Guvernul Romaniei si Anexa nr. 4 cu Inventarul bunurilor care apartin domeniului public;Act administrativ nr. 41767, din 23.06.2022 emis de Municipiul Fagaras; Act Administrativ nr. 41754, din 2306.2022 emis de MUNICIPIUL FAGARAS;</li> </ul> <p>B3. Intabulare drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 in favoarea</p> <p>1) MUNICIPIUL FAGARAS- DOMENIU PUBLIC</p> <p style="text-align: center;">C.SARCINI:</p> <p>1471/06.05.1997</p> <p>Contract de Concesiune nr. 227 din 01.01.1997 emis de Primaria Fagaras;</p> <p>C1. Intabulare, drept de CONCESIUNE pe o durata de 30 ani, dobandit prin Conversie, cota actuala 1/1 in favoarea</p> <p>1. S.C. FANTANITA CRAIESII SRL</p>

	Imobilele sunt evaluate in ipoteza ca sunt libere de sarcini.
--	---

### 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 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. Definierea pietel specifice

În cazul proprietății evaluate, pentru identificarea pieței imobiliare specifice, s-a analizat **piata specifica** pentru tipul de proprietate "**teren intravilan cu ape statatoare**" din apropierea zonelor turistice. Pentru acest tip de proprietate aria pietei a fost extinsa la nivel national.

#### 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.

Cerererea pentru astfel de proprietati in aceasta zona este manifestata de persoane juridice pentru desfasurarea activitatilor turistice.

### 3.3.3. Oferta competitive

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 prèt si un anumit loc indica gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

Pentru tipul de proprietate "teren intravilan cu ape statatoare" cu cea mai buna utilizare turistic , oferta este redusa. La nivel national au fost identificate mai multe proprietati, oferte existente pe piata imobiliara din Romania cu potential turistic.

Au fost alese 3 proprietati comparabile cu proprietatea evaluata prin faptul ca fiecare din acestea pot fi amenajate ca si complex turistic si deasemenea au in apropiere alte obiective turistice. Acestea 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: 0743 434 390	Convorbire Telefonica 0728065316	Convorbire Telefonica 0371 790944
Suprafata (mp)	1.833- ape statatoare	64.000 din care <b>18.000</b> – luciu apa 46.000 - pasune	30.000 din care <b>12.000- luciu apa</b> 18.000- pasune	13.400 din care 11.000-luciu apa 2400- pasune
Pret vanzare total suprafata (E)		220.000	90.000	110.000
Pret de vanzare dupa negociere (E)		198.000	81.000	99.000
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	Zona Lacuri Beclean	Jud. Arad, in apropiere de domeniul Savarsin	Jud. Hunedoara, Simeria	Jud. Cluj, Apahida
Atractii turistice in zona	Fagaras, cetatea Fagaras, Manastirea Brancoveanu	Domeniul Savarsin	Gardini di Zoe, manastirea Prislop	Cluj, Rezervatia de orbeti , lacasuri de cult, muzee
Acces	Asfaltat	Pietruit	Pietruit	pietruit
Suprafata	1.833	18.000	12.000	11.000
Deschidere	20	230	200	100
Utilitati	da	In apropiere	In apropiere	In apropiere
Cea mai buna utilizare	Turistic	Turistic	Turistic	Turistic

### **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 află în echilibru cu mediul înconjurător și îndeplinește cele 4 criterii, cea mai bună utilizare este cea actuală- turistică.

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.
- **Extracția de pe piață** - este o metodă prin care valoarea terenului este extrasă din prețul de vânzare al unei proprietăți construite, prin scăderea valorii contribuției construcțiilor, estimată prin metoda costului de înlocuire net.
- **Metoda alocării** - cunoscută și ca metoda proporției, se bazează pe principiul echilibrului și pe principiul contribuției, care afirmă că există un raport tipic sau normal între valoarea terenului și valoarea proprietății imobiliare, pentru anumite categorii de proprietăți imobiliare, din anumite 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, utilă numai în anumite cazuri de evaluare a terenurilor care sunt suficient de mari pentru a fi divizate în parcele mai mici și vândute cumpărătorilor sau utilizatorilor finali. Metoda este utilizată pentru evaluarea unui teren liber, având potențial de parcelare și (re)dezvoltare, prin analiza fluxului de numerar actualizat (analiza DCF).

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

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

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 piata** s-a realizat prin metoda **comparației directe**, comparabilele fiind extrase din ofertele de pe piata imobiliara din jud. Brasov - vezi **ANEXA NR. 1 si sintetizate in Tabelul nr. 1**

#### **Fisa de date necesare evaluării terenului**

- Teren: intravilan, categoria de folosinta- ape statatoare
- S teren = 1.833 mp
- topografie – plana
- forma : neregulata;
- acces: pietruit
- Adresa: Fagaras, zona lacuri Beclean, jud. Brasov
- Data evaluarii: 20.10.2023
- Scopul evaluarii: concesiune;
- Categoria de valoare adecvata scopului: valoare de piata.

#### 4.2.1. Determinarea valorii de piata a terenului prin metoda comparatiei

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

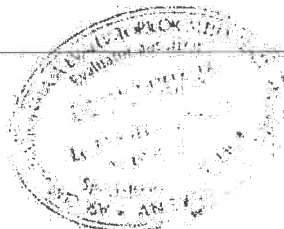
#### ABORDAREA PRIN COMPARATIA VANZARILOR - TEREN

Elemente descriptive		Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Valoare oferta- Euro (rotunjit)			213.120	90.000	109.880
Suprafata - mp		1.833,00	64.000,00	30.000,00	13.400,00
Deschidere		20,00	230,00	100,00	100,00
Valoare oferta- Euro/mp (rotunjit)			3,33	3,00	8,20
Discount negociere			-0,10	-0,10	-0,10
Valoare oferta/tranzactie- Euro corectata			3	3	7
<b>Element de comparatie</b>					
<b>Drept de proprietate</b>		integral	integral	integral	integral
Corectie (%)					
Corectie			0	0	0
Pret corectat			3	3	7
<b>Conditii de finantare</b>		cash	cash	cash	cash
Corectie (%)					
Corectie			0	0	0
Pret corectat			3	3	7
<b>Conditii de vanzare</b>		normal	normal	normal	normal
Corectie (%)					
Corectie			0	0	0
Pret corectat			3	3	7
<b>Conditii de piata</b>		current	current	current	current
Corectie (%)					
Corectie			0	0	0
Pret corectat			3	3	7
<b>Localizare</b>		Beclean	Savarsin, Arad	Simeria Hunedoara	Apahida, Cluj
Corectie (%)					-50%
Corectie			0	0	-4
Pret corectat			3	3	4
<b>Acces</b>		asfaltat	pietruit	pietruit	paval

Corectie (%)			
Corectie	0	0	0
Pret corectat	3	3	4
Suprafata	1.833	64.000	30.000
Corectie (%)	80%	60%	40%
Corectie	2	2	1
Pret corectat	5	4	5
Deschidere/ adancime	20	64	100
Deschidere/ adancime	0,22	0,83	0,33
Corectie (%)			
Corectie	0	0	0
Pret corectat	5	4	5
Utilitati			
Corectie (%)			
Corectie	0	0	0
Pret corectat	5	4	5
Cea mai buna utilizare	turistic	turistic	turistic
Corectie (%)			
Corectie	0	0	0
Pret corectat	5	4	5
Status urban	intravilan	intravilan	intravilan
Corectie (%)			
Corectie	0	0	0
Pret corectat	5,4	4,3	5,2
Alte ajustari		rau	
Corectie (%)			
Corectie	0,0	0,0	0,0
Pret corectat	5	4	5
Corectie totala neta	2	2	-2
Corectie totala neta (%)	80%	60%	-30%
Corectie totala bruta	2	2	5
Corectie totala bruta (%)	80%	60%	70%
Numar corectii negative	0	0	1
Numar corectii pozitive	1	1	1
Numar elemente similare	11	11	10
Valoare de piata unitara estimata a proprietatii			4,3 Euro

Observatii privind ajustarile realizate :

17



**Pretul de oferta/vanzare :** pentru toate comparabilele , fiind oferte, s-a considerat o marja de negociere de 10 % . 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, astfel zona Cluj este considerata o zona superioara preturile fiind mai mari cu aprox 50% decat in celelalte zone

**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 :** nu au fost necesare ajustari

In urma evaluarii prin comparatia directa a rezultat un interval de valori cuprinse intre 4.3-5.4 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, adica 4,3 Euro/mp pentru intreaga proprietate.

**Comparabila 2 este compusa din : 12.000 mp luciu de apa si 18.000 pasune.**

**Pentru a afla valoarea luciului de apa, din valoarea totala a proprietatii vom scadea valoarea terenului- pasune (faneata).**

In rapoartele de evaluare nr. 1275,1281 si 1283 s-au evaluat terenuri categoria de folosinta faneata din zona Lacuri Beclean, Valoarea de piata a acestora fiind de 3 E/mp.

Valoare total proprietate = 30.000 mp x 4.3 Euro = 129.000 Euro

Valoare teren- pasune= 18.000 mp x 3 Euro = 54.000 Euro

Valoare teren apa statatoare = 129.000 – 54.000 = 75.000

Valoare teren / mp = 75.000 /12.000 = **6,2 Euro/mp**



### ***Determinarea valorii de redevență***

La baza contractelor de concesiune de bunuri de utilitate publică stă ORDONANTA DE URGENTA nr. 57/2019. Aceasta prevede la art. 307 alin. 4 „ (4) Modul de calcul și de plata a redevenței se stabilește de către ministerele de resort sau de alte organe de specialitate ale administrației publice centrale ori de către autoritățile administrației publice locale.”

De asemenea în Legea 50/1991 actualizată în 2020 se prevede la art.17 „Limita minima a pretului concesiunii se stabilește, după caz, prin hotărârea consiliului județean, a Consiliului General al Municipiului București sau a consiliului local, astfel încât să asigure recuperarea în 25 de ani a pretului de vânzare al terenului, în condiții de piață, la care se adaugă costul lucrărilor de infrastructură aferente.”

Metodologia de calcul și estimare a “valorii de piață” a ținut cont de scopul și obiectul evaluării și de recomandările Standardelor de Evaluare a bunurilor, precum și prevederile legislației specifice, în vigoare. Valoarea redevenței lunare minime a fost calculată în baza principiului consacrat și legal, **al recuperării de către proprietar a valorii de piață actuale într-o perioadă de 25 ani** - reprezentând jumătate din perioada de concesiune legală de 49 ani.

Previziunile sau estimările continute în raport sunt bazate pe condițiile economice, fiscale, juridice și politice actuale, pe factorii anticipați ai ofertei și cererii pe termen scurt și o economie generală stabilă în continuare. Prin urmare, concluziile prezentului raport își pot pierde valabilitatea în funcție de condițiile viitoare.

**Valoarea de piață estimate a proprietății imobiliare este:**

	Valoarea UNITARA estimată în Euro/mp (rotunjit)	Valoarea UNITARA exprimată în Lei (rotunjit)	Valoarea TOTALĂ exprimată în Euro	Valoarea TOTALĂ exprimată în Lei (Rotunjit)
Teren intravilan 1833 mp	6,2 Euro/mp	30,835 lei/mp	11.365	56.521

Estimăm că valoarea redevenței minime lunară pentru proprietatea TEREN INTRAVILAN cu suprafața de 1833 mp, care face obiectul prezentului raport de evaluare, este

**11.365 EUR/25 ani/ 12 luni = 38 EUR/ luna**

**echivalent 189 lei/ luna**



#### 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 estimate a proprietatii imobiliare este:**

	Valoarea UNITARA estimata in Euro/mp (rotunjit)	Valoarea UNITARA exprimata in Lei (rotunjit)	Valoarea TOTALA exprimata in Euro	Valoarea TOTALA exprimata in Lei (Rotunjit)
Teren intravilan 1833 mp	6,2 Euro/mp	30,835 lei/mp	11.365	56.521

➤ **Valoare redeventă minimă LUNARA / suprafata totala (1833 mp) :**

**189 Lei / luna**

**Curs euro la data evaluarii : 1 E = 4.9734 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**



## ANEXE

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



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ  
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 107163 Făgăraș

12  
concesiune  
Zona

Nr. cerere	35093
Ziua	15
Luna	05
Anul	2023
Cod verificare 100135247066	

**A. Partea I. Descrierea imobilului**

Nr. CF vechi: 6994  
Nr. topografic: 2303/5

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Făgăraș, Jud. Brașov

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	107163	1.833	Teren neimpregmuit.

**B. Partea II. Proprietari și acte**

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
<b>1336 / 21/04/1997</b> Adresa nr. 3280/1997, din 01/01/1997 emis de Primăria mun. Făgăraș, schițe și memorii întocmite de RASC Făgăraș; Cerere nr. 3302/1922 c.f.:	A1
B2 Intabulare, drept de ADMINISTRARE OPERATIVA 1) PRIMĂRIA FĂGĂRAȘ	
<b>15245 / 24/06/2022</b> Act Administrativ nr. 972, din 05/09/2002 emis de Guvernul României și Anexa cu inventarul bunurilor care aparțin domeniului public; Act Administrativ nr. 41767, din 23/06/2022 emis de Municipiul Făgăraș; Act Administrativ nr. 41754, din 23/06/2022 emis de MUNICIPIUL FĂGĂRAȘ;	A1
B3 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL FĂGĂRAȘ, CIF: 4384419, DOMENIU PUBLIC	

**C. Partea III. SARCINI**

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
<b>1471 / 06/05/1997</b> Contract De Concesiune nr. 227, din 01/01/1997 emis de Primăria Făgăraș;	A1
C1 Intabulare, drept de CONCESIUNE pe o durată de 30 ani, dobândit prin Convenție, cota actuala 1/1 1) SC FANTANITA CRAIESII SRL	

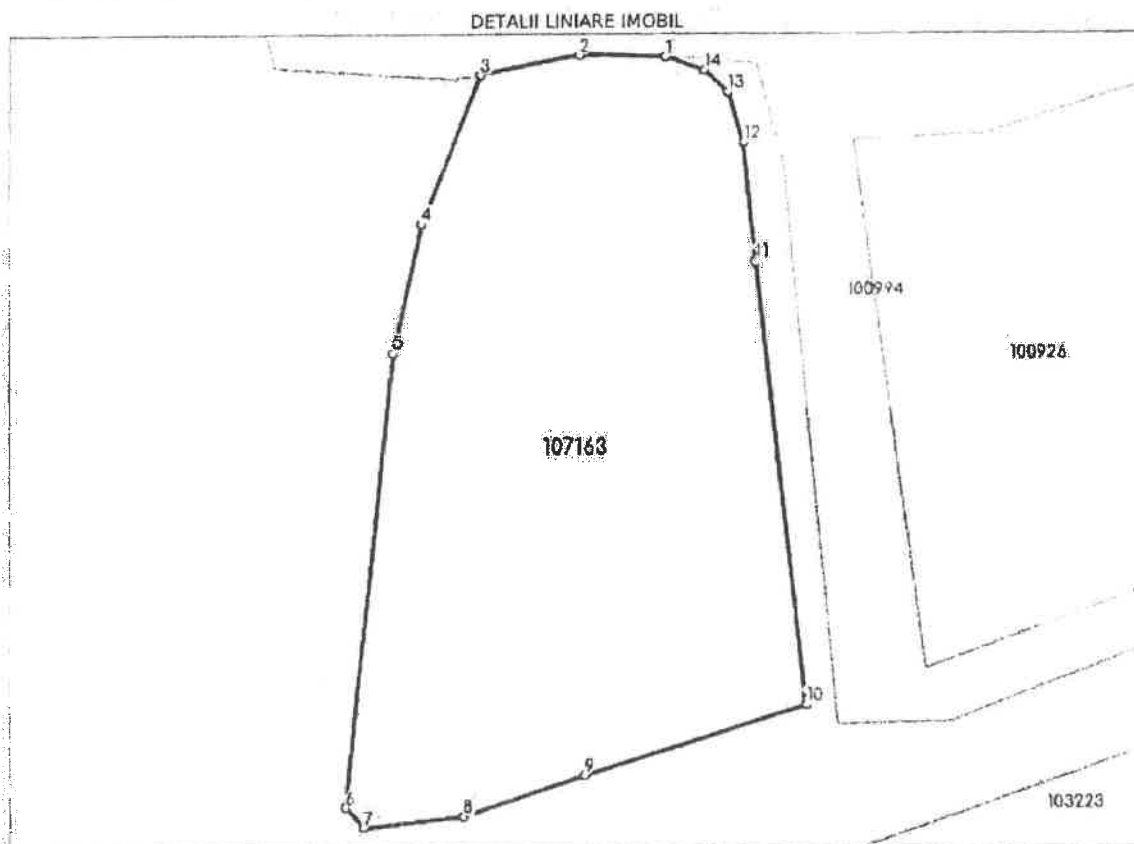


## Anexa Nr. 1 La Partea I

## Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
107163	1.833	

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



## Date referitoare la teren:

Nr. Crt.	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo.	Observații / Referințe
1	ape statatoare	DA	1.833	-	-	2303/5	Lac 4

## Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment = (m)
1	2	7.098
2	3	8.359
3	4	13.308
4	5	10.886
5	6	37.721
6	7	2.225

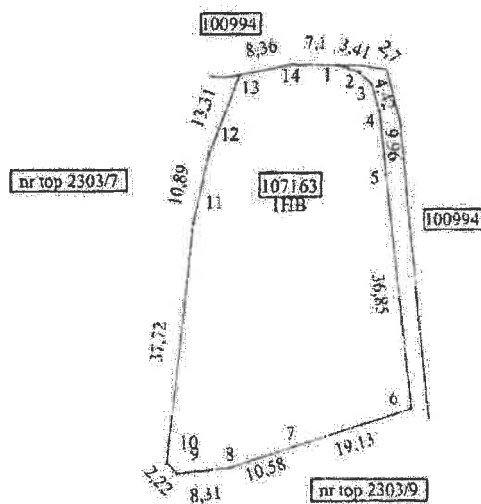


# PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

Scara 1:1000

ANEXA NR. 16

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
107163	1833	Fagaras
Cartea Funciara nr.		Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)
107163		FAGARAS



A. Date referitoare la teren			
Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Mentii
1	HB	1833	Teren delimitat cu tarusi de lemn la colturi.
—	—	—	
Total		1833	
B. Date referitoare la constructii			
Cod	Destinatia	SC (mp)	Mentii
—	—	—	—
Total		—	—
Suprafata totala masurata a imobilului= 1833 mp Suprafata din act= 1833 mp			
Executant Ing. ARSU Ovidiu Costica Aut. Seria RO-BV-F Nr. 0136 Aut. Seria RO-B Nr. 2586 Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acesteia cu realitatea din teren		Inspector Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral  Semnat digital de Adrian Cosmin Ghimbasiu Data: 2023.05.23 10:42:59 +03'00'	
Semnatura Data: 04.2023	ARSU OVIDIU- COSTICA	Dig tally signed by ARSU OVIDIU- COSTICA Date: 2023.05.11 13:49:57 +03'00'	Semnatura Data: .....

