



ROMÂNIA  
JUDEȚUL BRAȘOV



## CONSILIUL LOCAL FĂGĂRAȘ

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

### HOTĂRÂREA nr.161 din data de 29 iunie 2023

- privind vanzarea prin licitație publică deschisă, a imobilului – teren, în suprafață de 151 mp, care aparține domeniului privat al municipiului Făgăraș, situat în Făgăraș, str. Doamna Stanca, nr.F.N., identificat în CF 108208 Făgăraș

### CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI FĂGĂRAȘ, întrunit în ședință ordinară,

Analizând Raportul de specialitate a Biroului cadastru, evidența patrimoniu nr. 40849/22.06.2023 și Referatul de aprobare a Primarului Municipiului Făgăraș nr. 40849/1/22.06.2023 prin care se propune vanzarea prin licitație publică deschisă a imobilului - teren, în suprafața de 151 mp, situat în Făgăraș, str. Doamna Stanca, nr. F.N, jud.Brasov înscris în CF 108208 Făgăraș, domeniu privat al Municipiului Făgăraș,

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

Având în vedere Raportul de evaluare nr. 1236/2023 întocmit de către expert autorizat ANEVAR, prin care se stabilește valoarea de piață a imobilului,

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

În temeiul art.129, alin 2 lit.c, art.139 alin.2, art.154 alin.1 și art.196, alin.1, lit.a , art.197, art.198, art.243, alin.1, lit.a, din O.U.G. nr.57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

### HOTĂRĂȘTE:

**Art.1.** Se însușește Raportul de evaluare nr. 1236/2023, întocmit de către Expert Autorizat ANVAR Dobrila Liliana, anexa nr.1 din prezenta hotărâre, întocmit în vederea stabilirii valorii de piață a imobilului- teren, în suprafața de 151 mp, situat în Făgăraș, str. Doamna Stanca, nr. F.N, jud.Brasov înscris în CF 108208 Făgăraș, domeniu privat, întocmit în vederea vânzării de către Municipiul Făgăraș.

**Art.2.** Se aproba vanzarea, prin licitație publică, a imobilului –teren, în suprafața de **151 mp**, situat în Făgăraș, str. Doamna Stanca, nr. F.N, jud.Brasov, înscris în CF 108208 Făgăraș.

**Art.3.** Pretul de pornire la licitație pentru imobilul prevăzut la art.1, se stabilește la suma de **14.990 lei**, conform Raportului de evaluare nr. 1236/2023, la care se adaugă pasul de strigare de 10% .

**Art.4.** Se aproba caietul de sarcini privind vanzarea imobilului –anexa descris la art. 1.

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

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,  
KLEIN JOHANNES



CONTRASEMNEAZĂ,  
Ptr Secretar general,  
Jr.LAVINIA MARIAN

Hotărârea s-a adoptat cu **17 voturi pentru.**

Consilieri în funcție- 19

Consilieri prezenți- 17

**Prezenta hotărâre se comunică:**

- 1ex. Dosar ședință
- 1ex. Colecție
- 1ex. Prefectură
- 1ex. Primar
- 1ex. Secretar general
- 1ex. Direcția Buget-Finanțe
- 1ex. Birou Cadastru, Evidență Patrimoniu
- tex. Afișare

Cod F- 50



ANEXA 1 LA HCL NR. 161 / 2023

DOBRILA LILIANA – EXPERT EVALUATOR – MEMBRU TITULAR ANEVAR

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

## RAPORT DE EVALUARE

**NR. 1236**

### PROPRIETATEA EVALUATA :

**TEREN INTRAVILAN** , cu suprafata de 151 mp, categoria de folosinta-curti constructii, inscris in Cartea Funciara nr. 108208 Fagaras, identificat cu nr. Cadastral 108208, amplasat in Municipiul Fagaras, str. D-na Stanca, F.N., jud. Brasov.

**BENEFICIAR:** PRIMARIA MUNICIPIULUI FAGARAS

**DAT A EVALUARII:** 22.06.2023



**Dobrița Liliana**  
**Evaluator Autorizat EPI, EBM**  
**Legitimatie 12154/2023**

### 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 Muñ. 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- DOMENIUL PRIVAT- **TEREN INTRAVILAN** , cu **suprafata de 151 mp**, categoria de folosinta- curti constructii, inscris in Cartea Funciara nr. 108208 Fagaras, identificat cu nr. Cadastral 108208, amplasat in Municipiul Fagaras, str. D-na Stanca, F.N., 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 : **22.06.2023**



**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:

	Valoarea <b>UNITARA</b> exprimata in Lei (rotunjit)	Valoarea <b>TOTALA</b> exprimata in Lei (Rotunjit)
<b>Teren intravilan 151 mp</b>	<b>99,25 lei/mp</b>	<b>14.990</b>

**Curs euro la data evaluarii : 1 E = 4,9627 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

**Dobriila Liliana**  
**Evaluator Autorizat EPI, EBM**  
**Legitimatie 12154/2023**



<i>Sinteza evaluarii</i> .....	1
<i>Rezultatul evaluarii. Concluziile privind valarea</i> .....	2
<b>2. TERMENII DE REFERINTA</b> .....	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.....	6
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
<b>3. PREZENTAREA DATELOR</b> .....	9
3.1. Date despre zona si localizare.....	9
3.2. Descrierea terenului.....	9
3.3. Analiza pietei imobiliare.....	11
3.3.1. Definirea pietei specifice .....	12
3.3.2. Cererea solvabila .....	12
3.3.3. Oferta competitive .....	12
3.3.4. Echilibrul pietei .....	13
<b>4. ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILOR</b> .....	14
4.1. Cea mai buna utilizare .....	14
4.2. EVALUAREA TERENULUI.....	15
4.3. Rezultatul evaluarii. Concluziile privind valarea.....	20
<b>A N E X E</b> .....	21





## **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 sustinute 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 cunoștințele și experiența necesară pentru efectuarea, în mod competent, a acestei lucrări;
- Imobilul supus evaluării a fost inspectat personal de către evaluator în prezența beneficiarului. În elaborarea prezentului raport nu am primit asistență 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 [secretariat@primariafagaras.ro](mailto:secretariat@primariafagaras.ro), cod fiscal 4384419, reprezentant legal prin ordonator principal de credite SUCACIU GHEORGHE, funcția de primar al Mun. Fagaras.



### 2.3. *Obiectul evaluării*

Obiectul evaluării îl constituie proprietatea imobiliară, aflată în proprietatea **MUNICIPIULUI FAGARAȘ- DOMENIUL PRIVAT- TEREN INTRAVILAN , cu suprafața de 151 mp**, categoria de folosință- curți construcții, înscris în Cartea Funciara nr. 108208 Fagăraș, identificat cu nr. Cadastral 108208, amplasat în Municipiul Fagăraș, str. D-na Stanca, F.N., jud. Brașov.

### 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 4.9627 lei

### 2.5. *Scopul evaluării*

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

### 2.6. *Bazele evaluării, tipul valorii estimate*

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

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

- SEV 100 Cadru general
- SEV 101 Termenii de referință ai evaluării
- SEV 102 Documentare și conformare (IVS 102)
- SEV 103 Raportare
- SEV 104 Tipuri ale valorii (IVS 104)
- SEV 105 Abordări și 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 : **22.06.2023**

### **2.8. Inspectia proprietatii**

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

Proprietatea imobiliară evaluată a fost considerată ca fiind lipsită de condiții ascunse sau neaparente ale solului care să influențeze valoarea de piață a acesteia.

Constatarile generale în urma inspecției sunt următoarele:

- Zona de amplasare este zonă mixtă: rezidențială /comercială/servicii;
- Nu are cale de acces; Accesul la proprietate se poate face doar de pe alta proprietate;
- Topografia terenului este plană;
- Forma terenului este trapez;

### **2.9. Sursele de informații utilizate**

**Informații primite din partea beneficiarului :**

- Extrase de Carte Funciara;
- Documentație cadastrală;
- Toate informațiile și documentele furnizate de către 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 evaluării;
- Alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate;
- Prețuri practicate pe piața liberă a terenurilor;
- Plan Urbanistic General al Mun. Fagaras;
- Date și informații referitoare la proprietatea evaluată, vecinătăți, zonă și localitate;

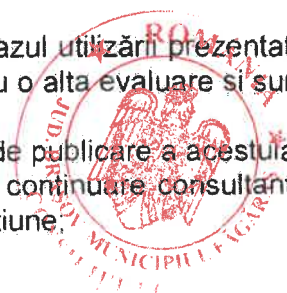


## 2.10. Ipoteze si ipoteze speciale relevante

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

### Ipoteze:

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



- Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitoare la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului;
  - Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuție a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuție a fost prevăzută în raport.
  - Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în raport și este valabilă în condițiile generale și specifice aferente perioadei **ianuarie 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 special:
- Nu este cazul;

### **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, fotografiile, etc.

### **2.12. Rîscul 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. Restricții 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 conformității cu SEV

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

#### STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR editia 2022

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

## 3. PREZENTAREA DATELOR

### 3.1. Date despre zona și localizare

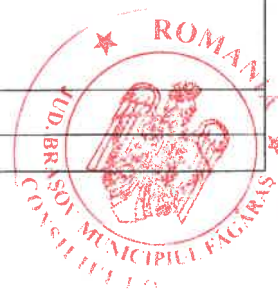
Municipiul Făgăraș se află situat pe traseul șoselei DN1, la 66 km de orașul Brașov și 76 km de orașul Sibiu, pe malul râului Olt, la poalele Munților Făgăraș. Din punct de vedere geografic, orașul Făgăraș este situat în zona numită Țara Făgărașului, una dintre cele mai vechi și importante zone geografice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

### 3.2. Descrierea terenului

	DENUMIRE IMOBIL	▪ TEREN INTRAVILAN
1.	ADRESA IMOBIL	▪ Loc Fagaras, str. D-na Stanca, F.N., jud. Brasov
2.	Descrierea imobilului	▪ Suprafata: 151 mp, ▪ Forma: dreptunghiular ▪ Front stradal: -nu are acces direct la strada ▪ Acces: - ▪ Topografie – plana;



		<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Stare: neconstruit</li> <li>▪ Categoria de folosinta: curti constructii</li> <li>▪ Utilizare: servicii/comercial</li> <li>▪ Vecini: terenuri cu constructii;</li> </ul>
3.	DATE PRIVIND DREPTUL DE PROPRIETATE, SUPRAFAȚA ȘI COTE INDIVIZE	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Extras de Carte Funciara nr. 108208 Fagaras</li> <li>▪ <b>A. Partea I. Descrierea imobilului</b></li> </ul> <p>TERENINTRAVILAN Adresa: Loc. Fagaras, jud. Brasov Categorie de folosinta: curti-constructii A1, Nr. Cadastral: 108208, Suprafata 151 mp.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>B. Partea II. Proprietari si acte</b></li> <li>▪ 37907/13.06.2023</li> <li>▪ Act Administrativ nr. 112- Hotarare, din 31.03.2022 emis de Consiliul Local fagaras si documentatie cadastrala intocmita de persoana fizica autorizata avizata de serviciul cadastru; Act Administrativ nr. 7330/2, din 12.05.2022 emis de UAT Fagaras; Act Administrativ nr. 43684 din 12.07.2022 emis de Municipiul Fagaras.</li> <li>▪ B2. Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1, in favoarea MUNICIPIULUI FAGARAS- DOMENIUL PRIVAT</li> <li>▪ SARCINI: NU SUNT</li> </ul> <p>Imobilul este evaluat in ipoteza ca este liber de sarcini.</p>
5	DATE PRIVIND DOCUMENTATIA CADASTRALA	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Documentatia cadastrală este atasata prezentului raport</li> </ul>
6.	DESCRIEREA ZONEI DE AMPLASARE	
	ZONA DE	



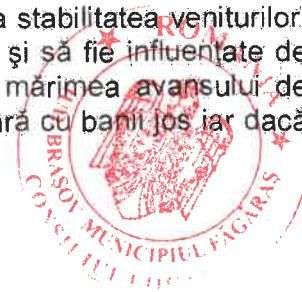


AMPLASARE	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Terenul este amplasat in zona semicentrala a loc. Fagaras , str. D-na Stanca</li> <li>• Zona de amplasare este o zona rezidentiala , formata din case cu regim de inaltime parter si P+1 E si blocuri cu regim de inaltime P+4E</li> <li>•</li> </ul>
ALTE OBSERVATII	Identificarea terenului s-a facut prin aplicatia geoportal de pe site-ul ANCP.
CARACTERUL EDILITAR AL ZONEI	Tipul zonei <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Zonă rezidentiala</li> <li>▪ Unitati comerciale in apropiere: da</li> <li>▪ Unitati de invatamant: da</li> <li>▪ Unitati medicale: da</li> <li>▪</li> </ul>
UTILITĂȚI EDILITARE	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Rețea energie electrică: in apropiere</li> <li>▪ Rețea de apă: in apropiere</li> <li>▪ Rețea de termoficare: nu</li> <li>▪ Rețea de gaze: in apropiere</li> <li>▪ Rețea de canalizare: da</li> <li>▪ Rețea de telefonie, cablu tv și internet: da</li> </ul>
GRADUL DE POLUARE	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Poluare scazuta</li> </ul>
AMBIENT	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Placut</li> </ul>
CONCLUZIE PRIVIND AMPLASAMENTUL	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ zona de referinta: urban, rezidential, poluare redusa</li> </ul>

### 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. Definirea pieței specifice**

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

### **3.3.2. Cererea solvabila**

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

In cazul proprietatii evaluate , luand in considerare tipul definit, analiza cererii are la baza cererea manifestata pentru proprietati imobiliare de tip "**teren intravilan**" din municipiul Fagaras.

Cerererea pentru astfel de proprietati in aceasta zona este manifestata de persoane fizice pentru utilizare rezidentiala.

### **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 prețuri, pe o piata si intr-o anumita perioada de timp. Existenta ofertei pentru o anumita proprietate la un anumit moment, anumit prēt si un anumit loc indica gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

Pentru tipul de proprietate "**teren intravilan**" oferta este medie in mun. Fagaras. Au fost alese 3 proprietati comparabile cu proprietatea evaluata, sunt prezentate in ANEXA NR. 1 si centralizate in tabelul de mai jos.



**Tabel. 1- Grila datelor de piata- Teren intravilan**

Elemente de comparatie	Proprietatea Evaluata	Comparabila 1 OFERTA	Comparabila 2 OFERTA	Comparabila 3 OFERTA
		Convorbire Telefonica 0722388414	Convorbire : mesaj	Convorbire Telefonica 0763621033
Suprafata teren (mp)	151	1400	200	773
Pret vanzare total suprafata (E/mp)		20	74	26
Pret vanzare (E/mp) negociat		16	59	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	Str. D-na Stanca	Fagaras, cartier Meltea	Central	Fagaras, cartier Galati
Acces	Fara cale de acces	neasfaltat	Asfaltat	Asfaltat
Deschidere (m)	-	24	20	24
Utilitati	da	da	da	da
Cea mai buna utilizare	Rezidential	Rezidential	Comercial	Rezidential
Topografie	Plana	Plana	Plana	Plana
Alte observatii	Forma neregulata	Forma regulata	Forma regulata	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 Standardele 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 că 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 /servicii – adecvată**
- Utilizare office - inadecvată
- Utilizare industrial - inadecvată

Destinații permise legal și cele identificate ca posibile fizic :

- **Utilizare rezidențială – da**
- Utilizare comercială – da



- Utilizare office – nu
- Utilizare industrial- Nu

Acest concept ( CMBU ) este adecvat în special în cazul terenurilor libere dar și a terenurilor construite când construcțiile și clădirile existente sunt vechi sau când structura zonei s-a modificat foarte repede ceea ce a dus la modificarea cererii și implicit a ofertei impunând noi standarde în cadrul pieței respective. 4.2.EVALUAREA TERENULUI

Deoarece proprietatea imobiliară evaluată se află în echilibru cu mediul înconjurător și îndeplinește cele 4 criterii, cea mai bună utilizare este comercială/servicii.

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 arendaț/închiriat, adică a dreptului de proprietate afectat de locațiune.

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





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

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

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

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

#### ELEMENTELE SPECIFICE PROPRIETATII

- S teren = 151 mp;
- topografie – plană;
- forma : dreptunghiular;
- împrejmuit: nu
- deschidere: -nu are cale de acces
  - Adresa: Loc. Fagaras, str.D-na Stanca, F.N., jud. Brasov

Utilizare : comercila/servicii

Data evaluării: 22.06.2023

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)		3.020	28.000	14.800	36.400
Suprafata - mp		151,00	1.400,00	200,00	1.400,00
Deschidere		0,00	24,00	20,00	24,00
Valoare oferta- Euro/mp (rotunjit)		20	20,00	74,00	26,00
Discount negociere			-0,20	-0,20	-0,20
Valoare oferta/tranzactie- Euro corectata			16	59	21
Element de comparatie					
Drept de proprietate		integral	integral	integral	integral

Corectie (%)			
Corectie	0	0	0
Pret corectat	16	59	21
Conditii de finantare	cash	cash	cash
Corectie (%)			
Corectie	0	0	0
Pret corectat	16	59	21
Conditii de vanzare	normal	normal	normal
Corectie (%)			
Corectie	0	0	0
Pret corectat	16	59	21
Conditii de plata	current	current	current
Corectie (%)			
Corectie	0	0	0
Pret corectat	16	59	21
Localizare	SEMICENTRAL	CARTIER MELTEA	CENTRAL
Corectie (%)		10%	-35%
Corectie		2	-21
Pret corectat		18	38
Acces	FARA CALE DE ACCES	NEASFALTAT	ASFALTAT
Corectie (%)		-15%	-30%
Corectie		-3	-12
Pret corectat		15	27
Suprafata	151	1.400	200
Corectie (%)		45%	0%
Corectie		7	0
Pret corectat		22	27
Deschidere/ adancime	0	24	20
Deschidere/ adancime	-	0,41	2,00
Corectie (%)		-25%	-25%
Corectie		-5	-7
Pret corectat		16	20
Utilitati	da	da	in apropiere
Corectie (%)			
Corectie		0	0
Pret corectat		16	20



Cea mai buna utilizare	Comercial/servicii	rezidential	comercial	Rezidential
Corectie (%)		10%		10%
Corectie		2	0	2
Pret corectat		18	20	22

Status urban	INTRAVILAN	INTRAVILAN	INTRAVILAN	INTRAVILAN
Corectie (%)				
Corectie		0	0	0
Pret corectat		17,9	20,2	21,7

Alte ajustari- forma	neregulata	regulata	regulata	regulata
Corectie (%)				
Corectie		0,0	0,0	0,0
Pret corectat		18	20	22

Corectie totala neta	2	-39	1
Corectie totala neta (%)	12%	-66%	4%
Corectie totala bruta	18	39	28
Corectie totala bruta (%)	113%	66%	134%
Numar corectii negative	2	3	2
Numar corectii pozitive	3	0	3
Numar elemente similare	7	9	7

Valoare de piata unitara estimata a proprietatii	20,0 Euro
Valoare de piata estimata a proprietatii	3.020 Euro
Valoare de piata estimata a proprietatii rotunjita	3.020 Euro

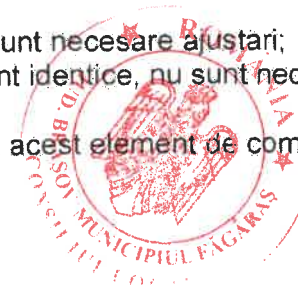
Elementele de comparatie considerate relevante au fost: drepturile de proprietate transmise, conditiile de finantare, conditiile de vanzare, conditiile pietii, localizare, suprafata, utilitati, front stradal, acces. Ajustarile s-au facut tinand cont de concluziile rezultate din analiza de piata si de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

**Pretul de ofertare/vanzare :** pentru toate comparabilele, fiind oferte, s-a considerat o marja de negociere de 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 comparabilele 1 si 3 sunt inferioare ca si localizare fiind ajustate cu +10% iar comparabila 2 are localizare superioara ( Central) preturile fiind mai mari cu aprox 35% , astfel comarabila 1 a fost ajustata cu - 35% , iar comparabila 3 are localizare inferioara ( Fagaras- cartier Galati) unde preturile sunt cu aprox 10 % mai mici , astfel comparabila 3 a fost ajustata cu +10%.

**Acces:** s-au ajustat toate comparabilele , proprietatea evaluate neavand cale de acces.

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

**Deschidere:** s-au ajustat toate comparabilele, fiind superioare fata de proprietatea evaluate care nu are deschidere la un drum public.

**Utilitati:** nu au fost necesare ajustari;

**Cea mai buna utilizare** au fost ajustate comarabilele 1 si 3 acestea avand utilizare rezidentiala, iar proprietatea evaluate are utilizare atat rezidentiala cat si comerciala.

**Status urban:** Nu au fost necesare ajustari.

In urma evaluarii prin comparatia directa a rezultat un interval de valori cuprinse intre 18 si 22 Euro/mp.

Pentru alegerea valorii finale am calculat corectiile totale si am considerat ca terenul care are corectia bruta procentuala cea mai mica, este egala cu proprietatea evaluata. Am ales **comparabila 2** ca fiind egala cu proprietatea evaluate. Astfel valoarea de piata estimata a terenului in urma abordarii prin comparatia vanzarilor este de:

**20 E/mp, respectiv 99,25 Lei**

Valoare teren 151 mp: **151 x 20 = 3.020 Euro , respectiv 14.990 lei**

**Curs valutar: 1 Euro = 4.9627 lei**



### 4.3. Rezultatul evaluarii. Concluziile privind valoarea

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

	Valoarea UNITARA exprimata in Lei (rotunjit)	Valoarea TOTALA exprimata in Lei (Rotunjit)
<b>Teren intravilan 151 mp</b>	<b>99,25 lei/mp</b>	<b>14.990</b>

**Curs euro la data evaluarii : 1 E = 4.9627 lei**

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

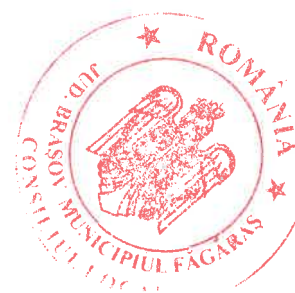
- valoarea a fost exprimata tinand seama exclusiv de ipotezele, conditiile limitative si aprecierile exprimate in prezentul raport si este valabila la data evaluarii ;
- valoarea nu tine seama de responsabilitatile de mediu si de costurile implicate de conformarea la cerintele legale ;
- valoarea este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

Dobrița Liliana  
Evaluator Autorizat EPI, EBM  
Legitimatie 12154/2023



## ANEXE

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



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

### COMPARABILA 1

<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-1400m2-fagaras-IDgFawS.html>

**Tatiana**

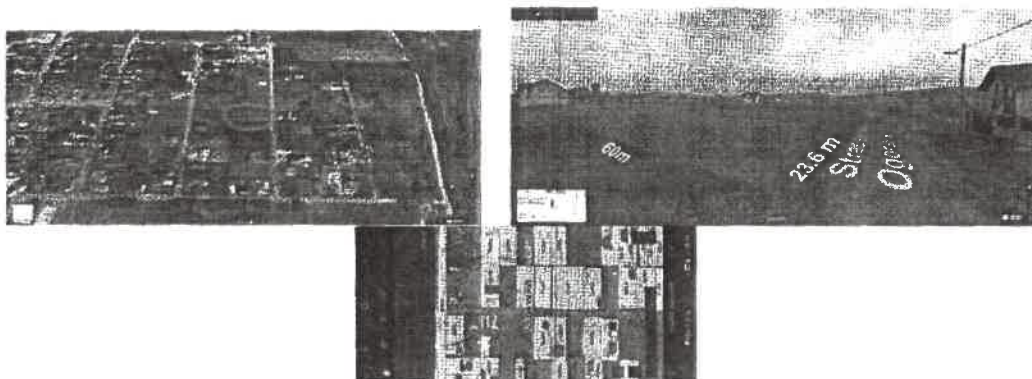
Pe OLX din iulie 2017

Activ azi la 09:59

**004 072 2388414**

Convorbire Telefonica 05.06.2023

1. incipală
2. Imobiliare
3. Terenuri
4. Terenuri - Brasov
5. Terenuri - Fagaras



Postat 11 noiembrie 2022

## Teren intravilan 1400m2 - Fagaras

# 28 000 €

Prețul e negociabil  
**PROMOVEAZĂREACTUALIZEAZĂ**

- Persoana fizica
- Extravilan / intravilan: Intravilan
- Suprafata utila: 1 400 m<sup>2</sup>

## DESCRIERE





Atentie ! Nr de tel afisat pe site nu mai este valabil. va rog sa lasati mesaj aici pe olx si va contactez eu. Va multumesc.

Vand teren intravilan (loc de casa) in suprafata de 1400 mp in cartierul Meltea, la intrarea in Fagaras.

- Priveliste frumoasa catre muntii Fagaras.
- Front stradal: 24m
- Zona rezidentiala si linistita, cu case si vile, multa natura si verdeata.
- Raul Olt si un lac frumos la doi pasi. Numai bun de pescuit si relaxare.
- Supermarket Kaufland la aprox. 600m.
- 800m pana la drumul national DN1
- Cetatea Fagarasului la 1,5km.

Pret 28000 euro (20 euro/mp)

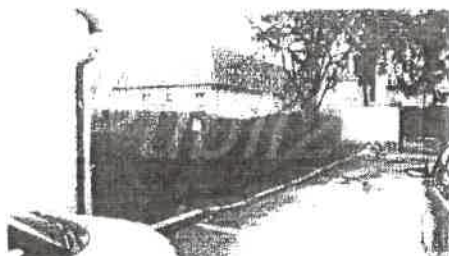
ID: 246233240Vizualizări: 206

COMPARABILA 2

- <https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-de-vanzare/15i7i6qdh2827q6e1de8g657f8f5748d.html>

## Teren de vanzare

14 900 EUR negociabil



### Descriere

Teren de vanzare in centrul Fagarasului. Locatia este in spatele Restaurantului Ana si in spatele fostului Panini.





Suprafa de 200m2 .Deschidere la strada de 15 m.  
Dimensiuni: 6.2m x 33m. CF., categoria:teren construcții, oportunitate de investitie,  
business.Atentie! Nu se poate construi casă din cauza dimensiunii. Certificatul de urbanism  
valabil.

Publi24\_1620849208

Vezi detalii pe [www.romimo.ro](http://www.romimo.ro)

COMPARABILA 3

<https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-de-vanzare-fagaras-brasov/6ed808e81f2h7667d8970g4879eh4h23.html>

0763621033

## Teren de vanzare Fagaras, Brasov

20 000 EUR negociabil

[Brasov](#), [Fagaras](#) [Vezi pe harta](#)

Valabil din 06.09.2023 20:40:562



### Descriere

Vand teren in Fagaras, Jud Brasov, Cartier Galati, pe drumul spre Calbor. Terenul este in suprafata de 773 mp, este intravilan, are toate actele la zi. Pret negociabil 25Eur/MP Publi24\_1660893592

Vezi detalii pe [www.romimo.ro](http://www.romimo.ro)



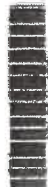


Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BRAȘOV  
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Făgăraș

**EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ  
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 108208 Făgăraș

Nr. cerere	37907
Ziua	13
Luna	06
Anul	2023
Cod verificare	10147/0140



TEREN intravilan

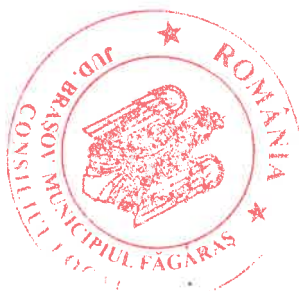
**A. Partea I. Descrierea Imobilului**

Adresa: Loc. Făgăraș, Str. Doamna Stanca, Nr. F.N., Jud. Brașov

Nr. Nr. cadastral Nr. C/C	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1 108208	151	

**B. Partea II. Proprietarii și acte**

Inscrisi privind dobândirea dreptului de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
<p><b>37907 / 13/06/2023</b> Act Administrativ nr. 112 - Hotare, din 31/03/2022 emis de Consiliul local Făgăraș și documentație cadastrală întocmită de persoană fizică autorizată, avizată de serviciul cadastru; Act Administrativ nr. 7330/2, din 12/05/2022 emis de UAT FĂGĂRAȘ; Act Administrativ nr. 4368/4, din 12/07/2022 emis de UAT FĂGĂRAȘ;</p> <p>B2 1A Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuala A1</p> <p>1) <b>MUNICIPIUL FĂGĂRAȘ, CIF.4384419, DOMENIUL PUBLIC</b> OBSERVAȚII: pozitie transcrisă din CF 107433/Făgăraș, înscrisă prin încheierea nr. 20470 din 24/08/2022;</p>	
<b>C. Partea III. SARCINI</b>	
Inscrisi privind dezmembrările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	



Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr. cadastral	Suprafata (mp)*	Observatii / Referinte
108208	151	

\* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 70.

DETALIUL LINIARE IMOBIL  
103846



Date referitoare la teren

Nr. Cr.	Categorie folosinta	Intra vilan	Suprafata (mp)	Tarla	Parcela	Nr. topo	Observatii / Referinte
1.	culti	DA	151				

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obtinute din proiectie in plan.

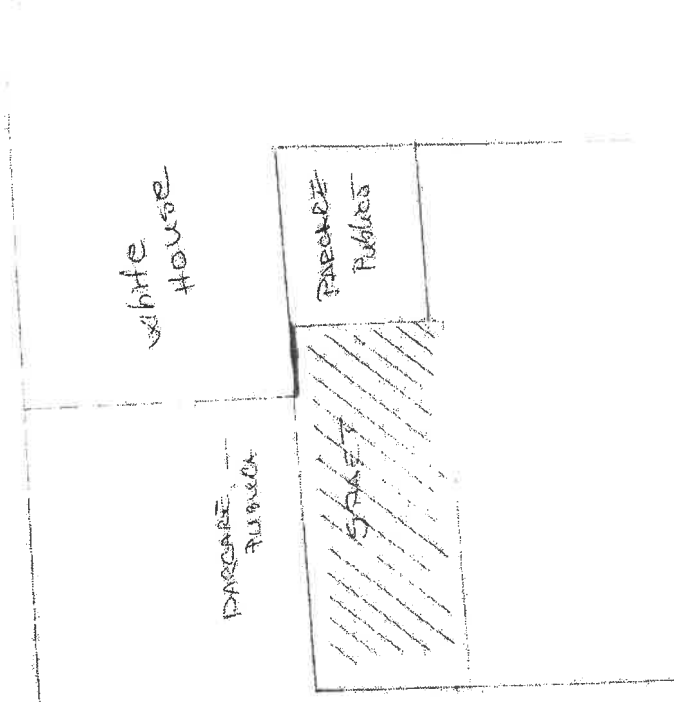
Punct inceput	Punct sfarsit	Lungime segment P (m)
1	2	10.382
2	3	15.19
3	4	10.232
4	1	14.227

\*\*\* Lungimile segmentelor sunt determinate in planul de proiectie Stereo 70 si sunt rotunjite la 1 milimetru.

\*\*\*\* Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.











str. Octavian Paler

19

69



DXJ







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

Nr. cerere	40274
Ziua	30
Lună	06
Anul	2023

Cod verificare  
100145860935



## EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 108208 Făgăraș

### A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Fagaras, Str Doamna Stanca, Nr. F.N., Jud. Brasov

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	108208	151	

### B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
<b>37907 / 13/06/2023</b> Act Administrativ nr. 112 - Hotărâre, din 31/03/2022 emis de Consiliul local Făgăraș și documentație cadastrală întocmită de persoană fizică autorizată, avizată de serviciul cadastru; Act Administrativ nr. 7330/2, din 12/05/2022 emis de UAT FAGARAS; Act Administrativ nr. 43684, din 12/07/2022 emis de UAT FAGARAS;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1 / B.3
1) <b>MUNICIPIUL FĂGĂRAȘ</b> , CIF:4384419, DOMENIUL PRIVAT OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 107435/Făgăraș, inscrisa prin incheierea nr. 20470 din 24/08/2022;		

### C. Partea III. SARCINI .

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



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

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

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 241.

Data soluționării,

03-07-2023

Data eliberării,

\_\_/\_\_/\_\_

Asistent Registrator,

DIANA TROFIN

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)



## CAIET DE SARCINI

privind vanzarea prin licitatie publica deschisa, a imobilului – teren, în suprafață de 151 mp, care apartine domeniului privat al municipiului Fagaras, situat in Fagaras, str.Doamna Stanca, nr.F.N., identificat in CF 108208 Fagaras

### I.1. OBIECTUL LICITAȚIE

Inchirierea prin licitație publică deschisă, a imobilului- teren, proprietate privata a Municipiului Fagaras, str.Doamna Stanca, nr.F.N., in suprafata de **151 mp**.

### I.2. FORMA DE LICITAȚIE

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

### I.3. ELEMENTE DE PREȚ

Prețul de pornire al licitației este de **14.990 lei** la care se adaugă pasul de strigare de 10% .

### I.4. DESCRIEREA IMOBILULUI

Imobilul prioritatea privata a Municipiului Fagaras, str.Doamna Stanca, nr.F.N., in suprafata de **151 mp**, in scris in CF 108208 Făgăraș

### I.5. TERMEN

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 GARANȚIILOR

Participanții la licitație vor depune garanția de participare la licitație în cuantum de **1.500 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 vanzarea imobilului- teren situat în Fagaras, str. Doamna Stanca, nr.F.N., sau la caseria Municipiului Fagaras.

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

### I.9. MODUL DE DESFĂȘURARE A LICITAȚIEI

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

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





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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **II. INSTRUCȚIUNI PENTRU PARTICIPANȚI**

### **II.1. INFORMAȚII GENERALE**

#### **II.1.1. INFORMAȚII GENERALE**

Licitația pentru vânzarea bunului imobil teren care aparține domeniului privat al Municipiului Făgăraș, este licitație publică deschisă cu strigare conform HCL nr.

Licitația va avea loc în data de ....., ora....., la sediul Primăriei municipiului Făgăraș, sala de sedință





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

### **II.1.2. ORGANIZATORUL LICITAȚIEI:**

MUNICIPIUL Fagaras, str.Republicii, nr.3, judetul Brasov, tel.0040368402949 int.103

### **II.2. CALENDARUL LICITAȚIEI**

Lansarea anunțului publicitar data de .....

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

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

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

### **II.3. INSTRUCȚIUNI PRIVIND CONȚINUTUL DOCUMENTELOR**

Documentele ce urmează a fi predate sunt:

- cererea de participare
- documentele de capacitate

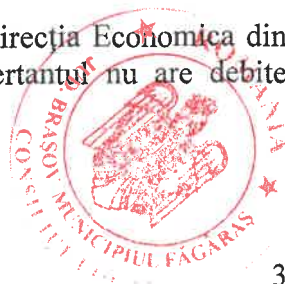
### **II.4. DOCUMENTELE DE CAPABILITATE**

#### **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 inchiriere de către ofertantul câștigător

## **II.5. INSTRUCȚIUNI PRIVIND DEPUNEREA DOCUMENTELOR**

La depunerea documentelor se va proceda astfel:

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

Licitația pentru imobilul- teren, în suprafața de **151 mp**, înscris în CF nr.108208 Fagaras, care aparține domeniului privat al municipiului Fagaras, situat în Fagaras, str. Doamna Stanca, nr.F.N.

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

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

Documentele și cererea de participare se depun la registratura Primăriei, Municipiului 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 cumpărare de către ofertantul câștigător.

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

Valoarea garanției de participare este de **1.500 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 cumpărătorul comunică prin telefon sau alt mijloc de comunicație care nu asigură înregistrarea conținutului comunicării, expeditorul comunicării este obligat să trimită imediat, o confirmare scrisă a acesteia pentru a se asigura înregistrarea.



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

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

## **II.10. PRECIZĂRI PRIVIND ANULAREA LICITAȚIEI**

Anularea licitației poate fi acceptată atunci când:

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

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

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

## **II.11. DEPUNEREA, SOLUȚIONARE ȘI COMPETENȚA REZOLVĂRII CONTESTAȚIILOR**

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

## **II.12. DISPOZITII FINALE**

Costul documentelor licitației este de **200 lei**

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

\_\_\_\_\_

