



ROMÂNIA
JUDEȚUL BRAȘOV

CONSILIUL LOCAL FĂGĂRAȘ

Strada Republicii, Nr. 3, 505200, Tel: 0040368 402 949 Fax: 0040368 402 905
Web: www.primaria-fagaras.ro, Email: secretariat@primaria-fagaras.ro



**HOTĂRÂREA NR.190
din data de 31 iulie 2025**

-privind aprobarea închirierii prin licitație publică deschisă a imobilului teren intravilan – domeniu public, situat în Făgăraș, str. Azotului nr. 1A, în suprafață de 300 mp din totalul de 11.930 mp, înscris în CF nr. 103752 Făgăraș, în vederea amenajării unui centru social

**CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI FĂGĂRAȘ,
întreținut în ședință ordinară,**

Având în vedere Referatul de aprobare al Primarului Municipiului Făgăraș nr. 45194/1/30.07.2025 și Raportul Compartimentului de specialitate nr. 45194/30.07.2025, prin care se propune aprobarea închirierii prin licitație publică deschisă a imobilului teren intravilan – domeniu public, în suprafață de 300 mp din totalul de 11.930 mp, înscris în CF nr. 103752 Făgăraș, în vederea amenajării unui centru social,

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

Ținând seama de cererea nr.41110/16.06.2025 a Asociației Partida Romilor "Pro Europa" prin care se solicită alocarea unui teren pentru amenajarea unui centru comunitar

Având în vedere Raportul de evaluare nr 1733/2025 întocmit de un către un expert autorizat ANEVAR,

În temeiul art. 108, lit. c, 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. 332 – 348 din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE:

Art.1: Se aprobă închirierea prin licitație publică deschisă a imobilului teren – domeniu public, în suprafață de 300 mp din totalul de 11.930 mp, înscris în CF nr. 103752 Făgăraș, pentru o perioadă de 15 ani în vederea amenajării unui centru social.

Art.2: Se însușește Raportul de evaluare nr. 1733/2025 întocmit de către Expert autorizat ANEVAR, anexa nr. 1 la prezenta hotărâre.

Art.3: Prețul de pornire al licitației, reprezentând quantum chirie, este de 330 lei/lună, conform raportului de evaluare, Anexa nr. 1, la care se adaugă pasul de strigare de 10%.

Art.4: Se aprobă Caietul de sarcini, anexa nr. 2 la prezenta hotărâre.

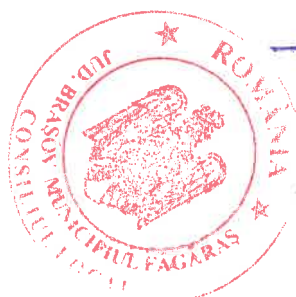
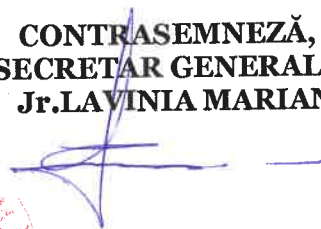
Art.5: Se aprobă modelul Contractului de închiriere, anexa nr. 3 la prezenta hotărâre, contract ce se încheie după adjudecare.

Art.6: Cu ducerea la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri, se încredințează Primarul Municipiului Făgăraș, prin Serviciul Evidență Patrimoniu.

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
COLIBAȘ MIHAI-MĂDĂLIN**



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



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

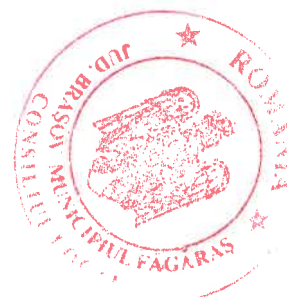
Consilieri in functie - 19

Consilieri prezenti -19

Prezenta hotărâre se comunică:

- 1ex. Dosar ședință
- 1ex. Colecție
- 1ex. Prefectură
- 1ex. Primar
- 1ex. Secretar general
- 1ex. Afișare
- 1ex. Serviciul Evidență Patrimoniu

Cod: F-50





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

CARTE FUNCİARĂ NR. 103752
COPIE

Carte Funciară Nr. 103752 Făgăraș



A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi:10901
Nr. cadastral vechi: nr. cad. prov. 512
Nr. topografic: 698/1/2

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Brasov, UAT Făgăraș, Loc. Fagaras, Str AZOTULUI, Nr. 1A

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	103752	11.930	Teren imprejmuit;

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	103752-C1	Jud. Brasov, UAT Făgăraș, Loc. Fagaras, Str AZOTULUI, Nr. 1A	Nr. niveluri:4; S. construita la sol:1370 mp; S. construita desfasurata:5480 mp; Construcție P+3
A1.2	103752-C2	Jud. Brasov, UAT Făgăraș, Loc. Fagaras, Str AZOTULUI, Nr. 1A	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:201 mp; S. construita desfasurata:201 mp; Anexa P
A1.3	103752-C3	Jud. Brasov, UAT Făgăraș, Loc. Fagaras, Str AZOTULUI, Nr. 1A	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:48 mp; S. construita desfasurata:48 mp; Anexa P
A1.4	103752-C4	Jud. Brasov, UAT Făgăraș, Loc. Fagaras, Str AZOTULUI, Nr. 1A	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:590 mp; S. construita desfasurata:590 mp; Incubator de afaceri P. An 2023.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
789 / 15/02/2006		
Act Alipire nr. 31 si dezmembrare, din 15/02/2006 emis de B.N.P. Popa Maria Cristina (Cerere nr.22554 din 08.12.2006 -act de dezmembrare, comasare și vânzare-cumpărare, aut. nr.3659 din 06.12.2006 emis de N.P. Boamfa Adrian);		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) MUNICIPIUL FAGARAS, DOMENIU PUBLIC OBSERVAȚII: (provenita din conversia CF 10901).cerer nr.4798/21.03.2018 c.f., cerere nr. 24542/15.11.2018	A1, A1.1, A1.2, A1.3
4798 / 22/02/2018		
Act Administrativ nr. 9815, din 20/03/2018 emis de Primaria Municipiului Fagaras; Act Administrativ nr. 289, din 20/12/2017 emis de Consiliul local Fagaras;		
B2	Se modifica suprafata terenului cu nr.top.698/1/2 de la 12893 m.p la 11930 m.p, concomitent cu introducerea imobilului cu nr.top.698/1/2 în sistemul integrat de cadastru și carte funciară prin adăugarea geometriei acestuia conform planului de amplasament si delimitare, concomitent cu atribuirea numărului cadastral 103752, conform documentației întocmită și avizată în acest sens.	A1
B3	Se actualizează și se descriu construcțiile, astfel: A.1.1. Imobil P+3 cu o supraf. construită de 1370 m.p. și o supraf. desfășurată de 5480 m.p.; A.1.2, Anexa, cu suprafata construita desfasurata 201 mp. și A.1.3. anexa supraf. construită desfasurată de 48 m.p. descrisă în partea I-a cărții funciare la ,conform documentației întocmită și avizată în acest sens.	A1.1
24542 / 15/11/2018		
Act Administrativ nr. 392, din 28/11/2018 emis de MUNICIPIUL FAGĂRAȘ ; Act Administrativ nr. 36121, din 14/11/2018 emis de MUNICIPIUL FAGĂRAȘ;		
B4	asupra imobilului de la A1., A1.1., A1.2., A1.3., se noteaza apartenența la DOMENIUL PUBLIC	A1, A1.1, A1.2, A1.3

44316 / 09/08/2023

Act Administrativ nr. 45589, din 04/08/2023 emis de Municipiul Făgăraș și documentație cadastrală întocmită de persoană fizică autorizată, avizată de serviciul cadastru; Act Administrativ nr. 47046, din 21/08/2023 emis de Municipiul Făgăraș; Act Administrativ nr. 45903, din 01/08/2023 emis de Municipiul

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
Făgăraș;		
B5	Se actualizează datele/descrierea pentru imobilul de la A1.2 și A1.3 astfel: C2 - Anexă, în regim de înălțime P, cu suprafață construită/suprafață desfășurată 201 mp, C3 - Anexă, în regim de înălțime P, cu suprafață construită/suprafață desfășurată 48 mp și se înscrie construcția administrativă și social culturală C4 - Incubator de afaceri, în regim de înălțime P, edificată în anul 2023, cu suprafață construită/suprafață desfășurată 590 mp, conform documentației cadastrale, descrise în partea I-a cărții funciare la A1.2, A1.3, A1.4	A1
B6	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Construire, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) MUNICIPIUL FĂGĂRAȘ, DOMENIUL PUBLIC	A1.4
18939 / 20/05/2025		
Act Administrativ nr. 47046, din 21/08/2023 emis de Mun.Fagaras-documentație cadastrală întocmită de persoană fizică autorizată, avizată de serviciul cadastru;		
B7	Se notează actualizarea datelor tehnice privind construcția C.3. în sensul înscrierii corecte a nr.de niveluri ca fiind 1, conform documentației cadastrale întocmită în acest sens	A1.3

C. Partea III. SARCINI

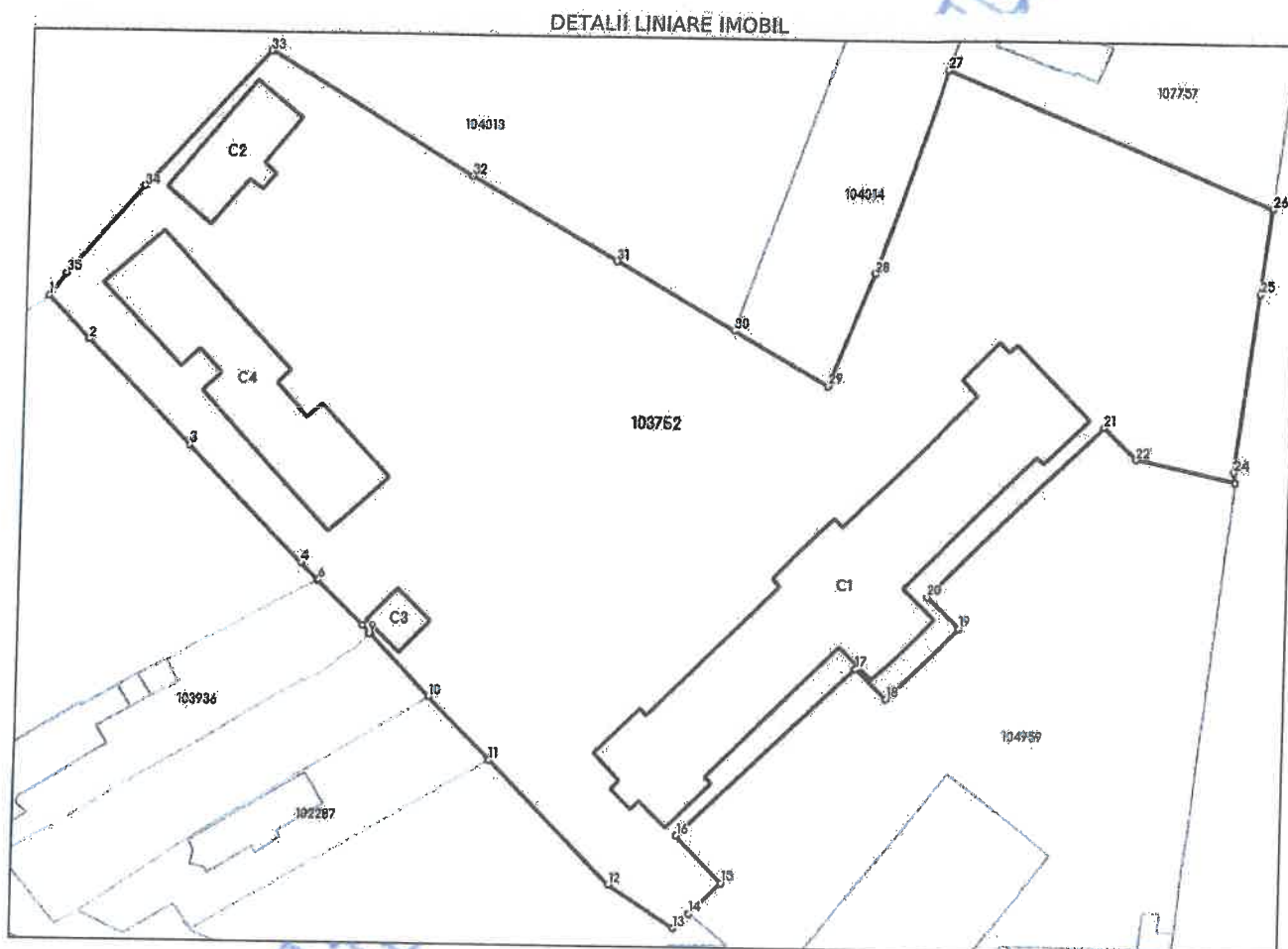
Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
789 / 15/02/2006		
Act Alipire nr. 31 și dezmembrare, din 15/02/2006 emis de B.N.P. Popa Maria Cristina (Cerere nr.22554 din 08.12.2006 -act de dezmembrare, comasare și vânzare-cumpărare, aut. nr.3659 din 06.12.2006 emis de N.P. Boamfă Adrian);		
C1	Asupra imobilului corp A cu nr. top.698/1/2, nr. c. p. 512, se înscrie dreptul de ADMINISTRARE OPERATIVĂ, în favoarea lui: 1) CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI FAGARAS OBSERVATII: (provenita din conversia CF 10901) .cerere nr.4798/21.03.2018 c.f.	A1, A1.1, A1.2, A1.3



Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
103752	11.930	

* 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	curți construcții	DA	11.930	-	-	698/1/2	Corp A - teren cu construcții

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	103752-C1	construcții administrative si social culturale	1.370	Cu acte	Nr. niveluri:4; S. construita la sol:1370 mp; S. construita desfasurata:5480 mp; Construcție P+3
A1.2	103752-C2	construcții anexa	201	Cu acte	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:201 mp; S. construita desfasurata:201 mp; Anexa P
A1.3	103752-C3	construcții anexa	48	Cu acte	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:48 mp; S. construita desfasurata:48 mp; Anexa P
A1.4	103752-C4	construcții administrative si social culturale	590	Cu acte	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:590 mp; S. construita desfasurata:590 mp; Incubator de afaceri P. An 2023.

Lungime Segmente

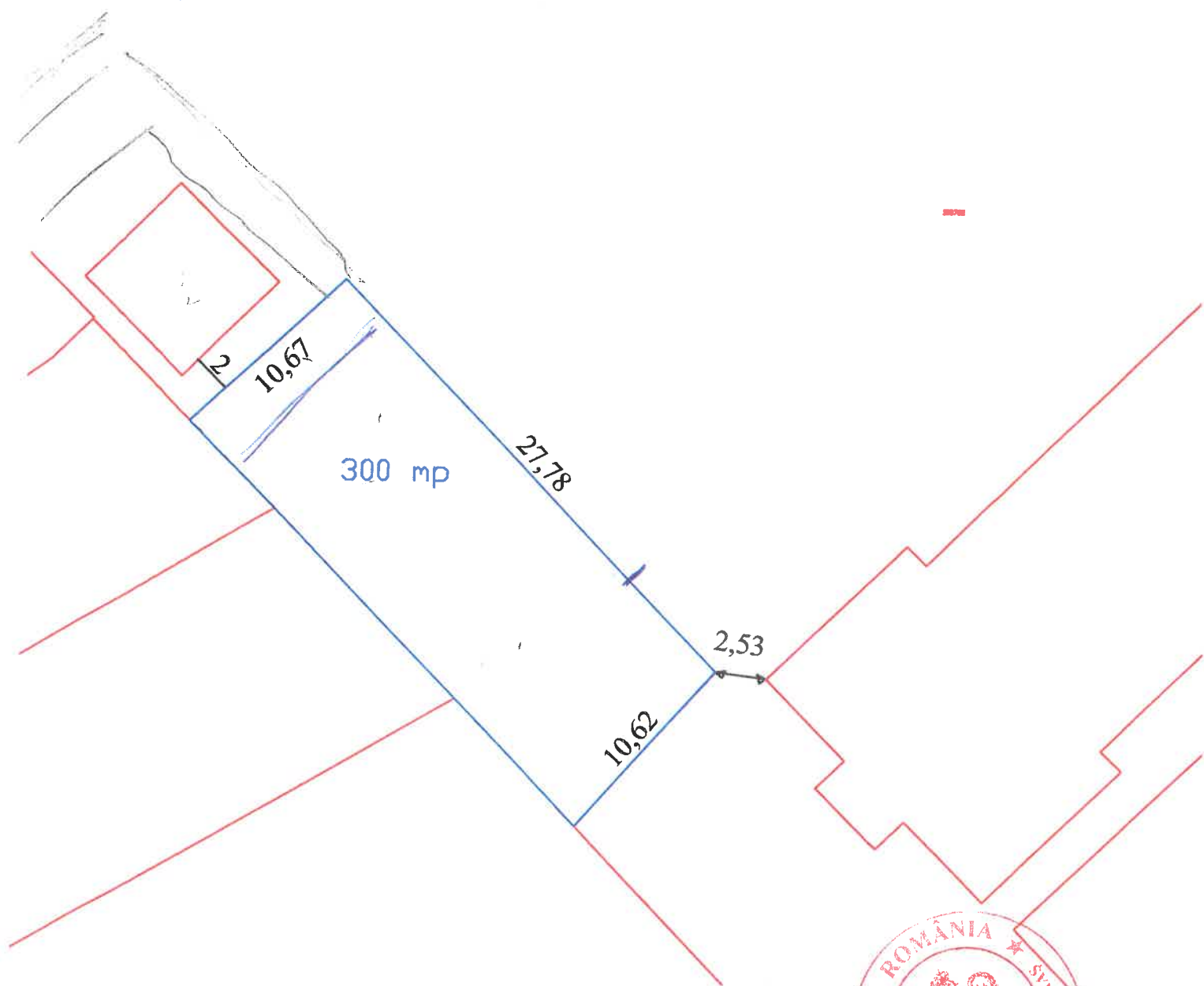
1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	9.08
3	4	25.118
5	6	0.096
7	8	1.684
9	10	13.35
11	12	26.598
13	14	3.234
15	16	10.09
17	18	6.51
19	20	6.963
21	22	6.955
23	24	1.633
25	26	13.188
27	28	32.929
29	30	16.826
31	32	25.668
33	34	28.449
35	1	4.319

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
2	3	22.334
4	5	3.712
6	7	9.754
8	9	0.103
10	11	13.475
12	13	12.113
14	15	6.81
16	17	37.372
18	19	15.295
20	21	37.186
22	23	15.688
24	25	27.45
26	27	54.032
28	29	18.58
30	31	21.038
32	33	36.427
34	35	17.437

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.
 *** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.





ANEXA 1 LA HCL NR-190/2025

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

RAPORT DE EVALUARE

NR. 1733

PROPRIETATEA EVALUATA :

TEREN INTRAVILAN , cu suprafata de 300 mp, din totalul de 11.930 mp categoria de folosinta- curti constructii, inseris in Cartea Funciara nr. 103752 Fagaras, identificat cu nr. Top. 103752, amplasat in localitatea Fagaras, str. Azotului, nr. 1A, jud. Brasov

BENEFICIAR:

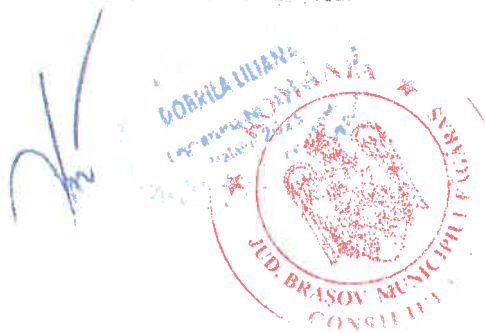
PRIMARIA MUNICIPIULUI FAGARAS

DATA EVALUARII: 29.07.2025

DOBRILA LILIANA

EXPERT EVALUATOR

Membru titular ANEVAR



SINTEZA EVALUARII

- **TIPUL DE PROPRIETATE**

TEREN INTRAVILAN

- **DESTINATAR SI BENEFICIAR**

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

- **EVALUATOR**

DOBRILA LILIANA – MEMBRU TITULAR ANEVAR

Nr. Legitimatie: 12154

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

- **OBIECTUL EVALUARII**

Obiectul evaluarii il constituie proprietatea imobiliara, aflata in proprietatea **MUNICIPIULUI FAGARAS- DOMENIU PUBLIC- TEREN INTRAVILAN**, cu suprafata de 300 mp, din totalul de 11.930 mp categoria de folosinta- curti constructii, inregistrat in Cartea Funciara nr. 103752 Fagaras, identificat cu nr. Top. 103752, amplasat in localitatea Fagaras, str. Azotului, nr. 1A, jud. Brasov.

- **UTILIZAREA DESEMNATA**

Determinarea **CHIRIEI MINIME** a suprafetei de 300 mp **TEREN** inregistrat in CF 103752 Fagaras, amplasat in Mun. Fagaras, str. Azotului, nr 1 A, jud. Brasov.

- **DATA EVALUARII**

Valoarea de piata estimata in prezentul raport, se refera la data de : **29.07.2025**



REZULTATUL EVALUARII

În urma aplicării metodei comparației directe, considerată cea mai adecvată pentru tipul de proprietate analizat, și ținând cont de informațiile de piață disponibile, s-a estimat valoarea de redevență lunară terenului situat în Mun. Fagaras, str. Azotului, nr. 1A, cu suprafața de 300 mp.

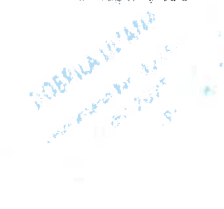
	Valoarea RE DEVENTA LUNARA Euro	Valoarea RE DEVENTA LUNARA Lei
Teren intravilan 300 mp	65 Euro	330 lei

Curs euro la data evaluării 1 E = 5,0751 lei

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii, precum și considerente privind valoarea sunt :

- valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă la data evaluării ;
- valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu și de costurile implicate de conformarea la cerințele legale ;
- valoarea este o predicție ;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori ;
- valoarea este subiectivă ;
- valoarea nu conține TVA

DOBRILA LILIANA
EXPERT EVALUATOR
MEMBRU TITULAR ANEVAR



SINTEZA EVALUARII	1
2. TERMENII DE REFERINTA	4
2.1. Prezentarea evaluatorului	4
2.2. Beneficiar- Utilizatorul desemnat	5
2.3. Obiectul evaluarii	5
2.4. Moneda raportului	5
2.5. Utilizarea desemnata	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	7
2.10. Ipoteze si ipoteze speciale relevante	7
2.11. Descrierea raportului de evaluare	9
2.12. Restricții de utilizare	9
2.13. Datele de intrare semnificative privind factorii de mediu, sociali și de guvernanță (ESG)	9
2.14. Procedura de verificare a calității procesului de evaluare	10
2.15. Conformitate cu legislația privind prevenirea și combaterea spălării banilor	10
2.16. Declarația conformității cu SEV	10
3. PREZENTAREA DATELOR	11
3.1. Date despre zona si localizare	11
3.2. Identificarea proprietatii	11
3.3. Aspecte juridice, dreptul de proprietate	12
4. Analiza pietei imobiliare	13
4.1. Definirea pietei specifice	13
4.2. Cererea solvabila	14
4.3. Oferta competitive	14
3.2.4. Echilibrul pietei	15
5. ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILOR	16
5.1. Cea mai buna utilizare	16
5.2. METODE DE EVALUARE	17
5.3. Evaluarea terenului	18
5.4. Stabilirea chiriei de piata	22
4.4. Rezultatul evaluarii. Concluziile privind valoarea	23
ANEXE	24



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 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 perspectiva in proprietatea care constituie obiectul acestui raport si nu am nici un interes personal fata de vreuna din partile 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 2025.
- Detin cunostintele si experienta necesara pentru efectuarea, in mod competent, a acestei lucrari;
- Imobilul supus evaluarii a fost inspectat personal de catre evaluator in prezenta unui reprezentant al Primariei Victoria. 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: EC. DOBRILA LILIANA






Chiria de piață este suma estimată pentru care un drept asupra proprietății imobiliare ar putea fi închiriat, la data evaluării, între un locator hotărât și un locatar hotărât, cu clauze de închiriere adecvate, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

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 în nima 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.

Previziunile sau estimările conținute 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.

Pentru **stabilirea valorii chiriei terenurilor**, se aplică aceeași metodă ca în cazul stabilirii redevenței pentru terenuri concesionate, respectiv, valoarea totală se consideră că se achită în 25 de ani.

2.7. Data evaluării

Valoarea chiriei de piață estimată în prezentul raport, se referă la data de : **29.07.2025**

2.8. Inspectia proprietatii

Proprietatea imobiliară a fost inspectată personal, la data de 29.07.2025, 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;



2.2. Beneficiar- Utilizatorul desemnat

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

2.3. Obiectul evaluarii

Obiectul evaluarii il constituie proprietatea imobiliara, aflata in proprietatea **MUNICIPIULUI FAGARAS- DOMENIU PUBLIC- TEREN INTRAVILAN**, cu suprafata de **300 mp**, din totalul de 11.930 mp categoria de folosinta- curti constructii, inscris in Cartea Funciara nr. 103752 Fagaras, identificat cu nr. Top. 103752, amplasat in **localitatea Fagaras, str. Azotului, nr. 1A, jud. Brasov.**

2.4. Moneda raportului

Opinia finală a evaluării este prezentată în EURO si in LEI

Cursul valutar la data evaluarii : 1 Euro = 5,0751 lei ;

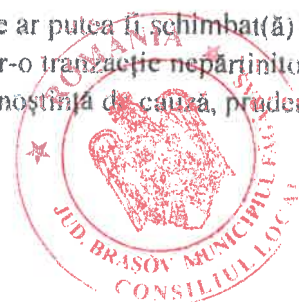
2.5 . Utilizarea desemnata

Determinarea **CHIRIEI MINIME a suprafetei de 300 mp TEREN** inscris in CF 103752 Fagaras, amplasat in Mun. Fagaras, str. Azotului, nr. 1 A, jud. Brasov.

2.6. Bazele evaluării, tipul valorii estimate

Standardele Internationale de care s-a ținut seama la elaborarea prezentului raport sunt: **STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR** editia 2025.

- SEV 100 - Cadru general (IVS 100)
- SEV 101 - Termenii de referinta ai evaluarii (IVS 101)
- SEV 102 - Tipuri ale valorii (IVS 102)
- SEV 103 - Abordari in evaluare (IVS 103)
- SEV 104 - Informatii si date de intrare (IVS 104)
- SEV 105 - Modele de evaluare (IVS 105)
- SEV 106 - Documentare si raportare (IVS 106)
- SEV 230 - Drepturi asupra proprietatii imobiliare (IVS 400)
- GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile.
- **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.



2.9. Sursele de informatii utilizate

Informatii primite din partea beneficiarului :

- Extras de Carte Funciara;
- Istoric, mod de folosinta;

Toate informatiile si documentele furnizate de catre beneficiar au fost luate ca atare , fiind acceptate ca exacte.

- **Standardele de evaluare a bunurilor editia 2025;**
- **Cursul de schimb valutar la data evaluarii;**
- **Oferte privind comparabilele- www.imobillare.ro;**

2.10 Ipoteze si ipoteze speciale relevante

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;
- 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 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 distribuie a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuie 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 iulie 2025;
 - 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 că evaluarea, la solicitarea destinatarului, a fost realizată fără certificat de urbanism. Conform inspecției în teren, evaluatorul a constatat că zona din care face proprietatea este zonă mixtă: rezidențială/servicii; astfel au fost alese comparabile având cea mai bună utilizare rezidențială/servicii.

2.11. Descrierea raportului de evaluare

Lucrarea este structurata dupa cum urmeaza:

- rezumatul faptelor principale si al concluziilor importante;
- termenii de referinta ai evaluarii;
- prezentarea datelor, descrierea bunului, situatia juridica si analiza pietei specifice;
- analiza datelor, analiza celei mai bune utilizari si abordarile in evaluare;
- selectarea rezultatelor si opinia evaluatorului, justificarea selectarii valorii si opinia finala a evaluatorului asupra valorii de piata a bunului;
- anexe, argumente suplimentare care stau la baza estimarii valorii de piata a bunului, documentele de proprietate, date de piata, fotografii, etc.

Raportul de evaluare este tiparit pe hartie si a fost transmis clientului in 2 exemplare originale.

2.12 Restrictii de utilizare

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

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

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

2.13. Datele de intrare semnificative privind factorii de mediu, sociali și de guvernanta (ESG)

În conformitate cu cerințele extinse privind sustenabilitatea și bunele practici internaționale, prezentul raport de evaluare ia în considerare factorii de mediu (E), sociali (S) și de guvernanta (G), în măsura în care aceștia sunt relevanți pentru valoarea proprietății imobiliare evaluate.

Datele de intrare semnificative identificate și analizate în contextul ESG sunt următoarele:

- - Factori de mediu (E): localizarea proprietății în raport cu riscuri naturale (inundații, alunecări de teren), accesul la transport public, eficiența energetică a construcției (dacă există certificate energetice sau alte date relevante);
- - Factori sociali (S): gradul de accesibilitate, vecinătatea cu facilități educaționale, sanitare și comerciale, siguranța zonei, impactul social al utilizării actuale și potențiale;
- - Factori de guvernanta (G): conformitatea juridică și urbanistică a proprietății, existența documentației de autorizare, respectarea reglementărilor locale și naționale în vigoare.



În cazul de față, nu au fost identificate riscuri ESG majore care să influențeze negativ valoarea estimată a proprietății. În măsura în care astfel de factori vor deveni relevanți în viitor (ex. reglementări verzi, cerințe de performanță energetică), aceștia pot avea un impact asupra valorii de piață.

2.14. Procedura de verificare a calității procesului de evaluare

Conform cerințelor SEV 100 – paragraful 120 lit. m, în cadrul procesului de elaborare a prezentului raport de evaluare, s-au aplicat următoarele proceduri de verificare a calității:

- - Revizuirea internă a datelor introduse (CF, planuri, comparabile);
- - Verificarea coerenței între secțiuni (suprafețe, valori, metode);
- - Validarea calculelor matematice pentru ajustările aplicate;
- - Utilizarea unui instrument AI (ChatGPT) ca suport în identificarea eventualelor inconsecvențe logice și formale;
- - Confirmarea respectării structurii standardizate, conform SEV 106;
- - Finalizarea raportului cu o autoevaluare privind completitudinea, acuratețea și relevanța raționamentelor prezentate.

2.15. Conformitate cu legislația privind prevenirea și combaterea spălării banilor

Evaluatorul autorizat, în calitate de persoană raportatoare conform Legii nr. 129/2019 pentru prevenirea și combaterea spălării banilor și finanțării terorismului, cu modificările și completările ulterioare, declară că au fost respectate obligațiile prevăzute de cadrul legal aplicabil.

În cadrul procesului de evaluare, s-au efectuat următoarele acțiuni în scopul respectării cerințelor de conformitate:

- - Verificarea identității clientului și obținerea documentelor justificative;
- - Aplicarea măsurilor de cunoaștere a clientelei (KYC), în funcție de natura relației și de riscul identificat;
- - Verificarea scopului și naturii evaluării, pentru a identifica eventuale semne de suspiciune;
- - Păstrarea documentelor conform termenelor legale;
- - Întocmirea unui dosar de evaluare care poate fi pus la dispoziția autorităților competente la cerere.

2.16. Declarația de conformitate cu SEV

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

STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR editia 2025

- SEV 100 - Cadru general (IVS 100)
- SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)
- SEV 102 - Tipuri ale valorii (IVS 102)
- SEV 103 - Abordări în evaluare (IVS 103)
- SEV 104 - Informații și date de intrare (IVS 104)
- SEV 105 - Modele de evaluare (IVS 105)
- SEV 106 - Documentare și raportare (IVS 106)



- SEV 230 - Drepturi asupra proprietatii imobiliare (IVS 400)
- GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile.

3. PREZENTAREA DATELOR

3.1. Date despre zona si localizare

Imobilul evaluat este situat în intravilanul municipiului Făgăraș, județul Brașov, pe strada Azotului nr. 1A. Municipiul Făgăraș este un centru urban de rang II, aflat în partea central-vestică a județului, cu o populație stabilă și un rol important în rețeaua urbană regională, beneficiind de o infrastructură relativ bine dezvoltată.

Amplasamentul se află într-o zonă cu funcțiune preponderent comercială și servicii, în apropierea unor foste platforme industriale și unități cu regim special, unități militare sau anexe tehnice.

Accesul la terenul evaluat se face direct din strada Azotului, arteră rutieră cu trafic redus spre mediu, care asigură legătura cu principalele drumuri din oraș, precum și cu DN1 – drum național de importanță majoră care traversează municipiul Făgăraș. Infrastructura rutieră din zonă este asfaltată, iar accesul pietonal este posibil pe trotuare parțial amenajate. Transportul în comun este prezent în zonă, dar cu frecvență redusă, specifică zonelor industriale.

Zona este deservită de rețele publice de utilități: energie electrică, apă, canalizare și gaze naturale. Conform informațiilor disponibile, toate utilitățile sunt disponibile în proximitatea terenului evaluat și pot fi accesate prin bransamente existente, data fiind existența construcțiilor deja edificate pe terenul principal.

Zona are un caracter mixt, cu funcțiuni industriale, tehnico-administrative și în parte comerciale. Nu este o zonă rezidențială activă, ceea ce influențează cererea pentru terenuri în scopuri locative, dar poate favoriza investițiile cu destinație economică, logistică sau servicii auxiliare.

3.2. Identificarea proprietatii.

- **Obiectul evaluării:** Teren cu suprafața de 300 mp, parte dintr-un imobil mai mare, având destinația de „curți-construcții”.
- **Amplasament:** Municipiul Făgăraș, Strada Azotului nr. 1A, județul Brașov.
- **Categoria de folosință:** Curți-construcții.
- **Număr cadastral al întregului imobil:** 103752.
- **Cartea Funciară:** CF nr. 103752 Făgăraș.
- **Suprafața totală înscrisă în CF:** 11 930 mp.
- **Suprafața evaluată:** 300 mp.



- **Construcții existente pe teren:** Da – 4 construcții existente (unitate militară și anexe), edificate pe o suprafață totală de 2.209 mp.

Terenul evaluat face parte dintr-un amplasament mai mare, fiind delimitat în scopul utilizării parțiale, respectiv pentru închiriere. Evaluarea se referă exclusiv la porțiunea de 300 mp care urmează a fi supusă unui contract de închiriere, fără a include construcțiile existente .

3.3. Aspecte juridice, dreptul de proprietate

Documente si informatii puse la dispozitie:

- Extras de Carte Funciara nr. 103752 Fagaras;

A. Descrierea imobilului

TEREN INTRAVILAN

Adresa: loc Fagaras, str. Azotului, nr. 1 A, jud. Brasov

A1, TEREN INTRAVILAN, nr. top. 103752, suprafata 11.930 mp, teren imprejmuit

B.PROPRIETARI SI ACTE

789/15.02.2006

Act alipire nr. 31 si dezmembrare, din 15.02.2006 emis de B.N.P. Popa Maria Cristina (Cererere nr. 22554 din 08.12.2006- act de dezmembrare comasare si vanzare-cumparare, aut nr. 3659 din 06.12.2006 emis de N. P. Boamba Adrian

B1. Inbulare , drept de PROPRIETATE , dobandit prin Lege, cota actuala 1/1, cota initiala in favoarea:

1) **MUNICIPIUL FAGARAS- DOMENIU PUBLIC**

SARCINI asupra terenului NU SUNT

Imobilul este considerat ca fiind liber de sarcini , evaluat in aceasta ipostaza si se considera ca nu exista nicio restrictie in ipoteza transmiterii dreptului de proprietate.



4. 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.

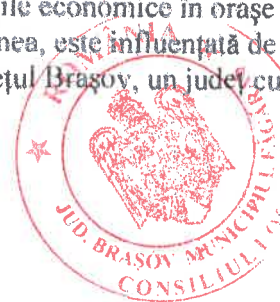
O serie de caracteristici speciale deosebesc piețele imobiliare de piețele bunurilor sau serviciilor. Fiecare proprietate imobiliară este unică iar amplasamentul său este fix. Piețele imobiliare nu sunt piețe eficiente: numărul de vânzători și cumpărători care acționează este relativ mic, proprietățile 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.

4.1. Definirea pietei specifice

Piața imobiliară analizată în acest raport se referă la segmentul de **terenuri cu destinație industrială, comercială și de servicii**, situate în municipiul Făgăraș, cu accent pe zonele cu destinație de „curți-construcții”. Zona este predominant dedicată activităților economice și tehnice, având o infrastructură care susține utilizarea terenurilor pentru diverse scopuri comerciale sau administrative, cum ar fi depozitare, platforme logistice, activități de producție ușoară și servicii conexe.

În contextul actual, această piață se regăsește într-o etapă de **stabilizare** post-pandemică, cu o cerere constantă din partea companiilor care doresc să își extindă activitățile economice în orașe cu accesibilitate bună la drumurile naționale și rețelele de utilități. De asemenea, este influențată de politica economică locală și națională, precum și de evoluția infrastructurii în județul Brașov, un județ cu un sector economic destul de dinamic.



4.2. Cererea solvabila

Cererea solvabilă pe piața imobiliară din Făgăraș este influențată de mai mulți factori, printre care:

- **Activitatea economică din zonă:** Făgărașul are o tradiție industrială, iar în ultimii ani au fost dezvoltate diverse proiecte economice ce necesită spații de depozitare, logistică și producție. De asemenea, amplasamentul în apropierea drumurilor naționale și rețelelor de transport crește atracția pentru închirierea de terenuri industriale.
- **Sectoarele în creștere:** În zona Făgărașului, cererea este susținută de companii din sectoarele industrial, logistic și comerț. Acestea au nevoie de terenuri pentru amplasarea unor centre de distribuție, depozite sau unități de producție.
- **Capacitatea financiară a chiriașilor:** Deși zona nu se află în imediata apropiere a unor centre comerciale mari sau orașe industriale de top, oferta de terenuri rămâne atractivă datorită prețurilor mai scăzute comparativ cu alte zone din județul Brașov. Cererea solvabilă se regăsește în companiile de dimensiuni medii și mari, care au nevoie de suprafețe de teren accesibile financiar și cu infrastructură adecvată.

În ceea ce privește prețurile chiriilor, cererea solvabilă poate fi influențată și de politicile fiscale naționale, de costurile suplimentare asociate cu întreținerea terenurilor și a infrastructurii, precum și de cerințele specifice ale operatorilor economici.

4.3. Oferta competitive

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

Pentru tipul de proprietate "teren intravilan" cu cea mai bună utilizare industrial/servicii, au fost identificate mai multe proprietăți, oferte existente pe piața imobiliară din mun. Făgăraș.

Au fost alese 3 proprietăți comparabile cu proprietatea evaluată și sunt prezentate în ANEXA NR. 1. Și sintetizate în 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: 0760 257 449	Convorbire Telefonica 0770257449	Convorbire Telefonica 0760257449
Suprafata (mp)	300 /11.930	8.000	9050	527
Pret vanzare total suprafata (E)		450.000	724.000	21980
Pret vanzare (E/mp)		56.25	80	41.71
Pret de vanzare dupa negociere (E)		45	64	40
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. Azotului	Zona est	Zona est - DN1	Cartie Miorita
Acces	Asfaltat	Asfaltat	asfaltat	Asfaltat
Deschidere	15	42	60	17
Utilitati	da	da	da	da
Cea mai buna utilizare	Servicii	Industrial/comercial	industrial/comercial	Industrial

3.2.4.Echilibrul pietei

Echilibrul pieței de terenuri în Făgăraș este unul relativ stabil în momentul de față. În ciuda cererii constante din partea companiilor ce doresc să închirieze terenuri pentru activități industriale și comerciale, oferta existentă pare a fi suficientă pentru a satisface nevoile actuale. Totuși, în funcție de evoluția economică a județului și de dezvoltările infrastructurale regionale (ex. construcția unor noi centre logistice sau de producție), piața ar putea să fie influențată de o creștere a cererii în următorii ani.

Aspectele care pot influența echilibrul pieței includ:

- **Stabilitatea economică regională:** Oricare fluctuație majoră în economia județului Brașov sau în economia națională poate influența atât cererea, cât și prețurile chiriilor.
- **Politici guvernamentale și fiscale:** Măsurile fiscale care vizează sprijinirea companiilor pentru închirierea de terenuri sau investițiile în infrastructură pot stimula cererea. De asemenea, orice modificare a regimului de taxe locale pentru terenuri poate afecta atractivitatea pieței.

- **Dezvoltarea infrastructurii:** Oricare investiție în infrastructura de transport sau în modernizarea rețelelor de utilități poate genera un interes suplimentar din partea companiilor pentru terenuri din zonă.

În concluzie, echilibrul pieței imobiliare din Făgăraș este unul fragil, dar stabil, cu o ofertă suficientă pentru cerințele actuale ale pieței și cu perspective de creștere în contextul dezvoltării economice regionale.

5. ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILOR

5.1. Cea mai buna utilizare

În conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor 2025, analiza de piață are scopul de a estima cel mai bun preț pentru o proprietate în condițiile celei mai bune utilizări.

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

În conformitate cu Standardele de Evaluare a bunurilor editia 2025 standarde ce încorporează Standardele Internationale 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 deteministic care sustine ca utilizarea asteptata este utilizarea singulara si specifica ce conduce la maximizarea utilizarii 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.

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 specificațiile din planul urbanistic;
- utilizarea să fie fezabilă financiar, având în vedere dacă o utilizare diferită, care este posibilă fizic și permisă legal;



- maximizeaza valoarea ; va genera profit suficient pentru un participant tipic de pe piata, mai mare decat profitul generat de utilizarea existenta, dupa ce au fost luate in calcul toate costurile conversiei la acea utilizare.

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

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

5.2. METODE DE EVALUARE

Valoarea de piata a terenului trebuie estimata avand in vedere cea mai buna 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 SIEV 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 prop

- **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 Corectierietate.
- **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

5.3. 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.

Evaluarea terenului pentru stabilirea **valorii de piață** s-a realizat prin **metoda comparaticii directe**, comparabilele fiind extrase din ofertele de pe piața imobiliară - vezi **capitolul 3.3. Oferte competitive**.

ELEMENTELE SPECIFICE PROPRIETATII

- S teren = 300 mp
- topografie – plană;
- forma : aproximativ dreptunghiulară
- împrejmuit: da
- deschidere: aprox 20 m
 - stare: neconstruit
 - Adresa: Fagaras, str. Azotului, nr. 1 A, jud. Brasov

Utilizare : servicii

Data evaluării: 29.07.2025

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)	19.500	450.000	724.000	21.980
Suprafata - mp	300,00	8.000,00	3.000,00	527,00
Deschidere	15,00	42,00	60,00	17,00
Valoare oferta- Euro/mp (rotunjit)	65	56,25	80,00	41,71
Discount negociere		-0,20	-0,20	-0,05
Valoare oferta/tranzactie- Euro corectata		45	64	40

Element de comparatie				
Drept de proprietate	integral	integral	integral	integral
Corectie (%)				
Corectie	0	0	0	0
Pret corectat	45	64	40	

Conditii de finantare	cash	cash	cash	cash
Corectie (%)				
Corectie	0	0	0	0
Pret corectat	45	64	40	

Conditii de vanzare	normal	normal	normal	normal
Corectie (%)				
Corectie	0	0	0	0
Pret corectat	45	64	40	

Conditii de plata	current	current	current	current
Corectie (%)				
Corectie	0	0	0	0
Pret corectat	45	64	40	

Localizare	str. Azotului	perferic Sud	Zona est DN1	Cartier Mionta
Corectie (%)			30%	35%
Corectie		0	19	14
Pret corectat		45	45	53

Acces	asfaltat	asfaltat	pietrit	asfaltat
Corectie (%)				
Corectie	0	0	0	0
Pret corectat	45	45	45	53

Suprafata	300	3.000	3.000	527
Corectie (%)		45%	45%	10%
Corectie		20	20	5

[Handwritten signature]
DOBRILA LILIANA
EXPERT EVALUATOR

Pret corectat	65	65	59
Deschidere/ adancime	15	42	60
Deschidere/ adancime	0,85	0,59	1,20
Corectie (%)			
Corectie	0	0	0
Pret corectat	65	65	59
Utilitati	da	da	da
Corectie (%)			
Corectie	0	0	0
Pret corectat	65	65	59
Cea mai buna utilizare	servicii	industrial/servicii	industrial/servicii
Corectie (%)			
Corectie	0	0	0
Pret corectat	65	65	59
Status urban	intravilan	intravilan	intravilan
Corectie (%)			
Corectie	0	0	0
Pret corectat	65,3	65,0	58,8
Alte ajustari			
Corectie (%)			
Corectie	0,0	0,0	0,0
Pret corectat	65	65	59
Corectie totala neta	20	1	19
Corectie totala neta (%)	45%	2%	49%
Corectie totala bruta	20	39	19
Corectie totala bruta (%)	45%	62%	49%
Numar corectii negative	0	1	0
Numar corectii pozitive	1	10	2
Numar elemente similare	11		10
Valoare de piata unitara estimata a proprietatii			65,00 Euro
Valoare de piata estimata a proprietatii			19.500 Euro
Valoare de piata estimata a proprietatii rotunjita	1 decimale		19.500 Euro

[Handwritten signature]

DOBRILA LILIANA
EXPERT EVALUATOR
0700 200 111
0700 200 111

Elementele de comparație considerate relevante în procesul de evaluare au fost: **drepturile de proprietate transmise, condițiile de finanțare, condițiile de vânzare, condițiile pieței, localizarea, suprafața, utilitățile, frontul stradal (deschiderea), accesul și cea mai bună utilizare.**

Ajustările au fost efectuate în urma analizei de piață și a studierii ofertelor similare disponibile, reflectând diferențele semnificative între proprietatea evaluată și comparabile. Aceste ajustări permit alinierea caracteristicilor fizice, juridice și de piață ale proprietăților comparate, în scopul unei comparații obiective.

- **Preț de ofertare vs. preț de tranzacție:** Toate comparabilele analizate sunt oferte de vânzare. Pentru a aproxima un preț de tranzacție realist, s-a aplicat o **ajustare de 5-20%** asupra prețurilor de ofertare, reprezentând o **marjă tipică de negociere** observată istoric pentru acest tip de proprietate. Această transformare nu este considerată ajustare de comparație propriu-zisă, ci o **normalizare a valorii de ofertare**.
- **Drept de proprietate:** Toate comparabilele au transmis dreptul de proprietate deplin; **nu s-au aplicat ajustări**.
- **Condiții de finanțare:** Toate tranzacțiile se realizează cash, în condiții similare; **nu s-au aplicat ajustări**.
- **Condiții de vânzare:** Comparabilele au fost listate în condiții normale de piață, fără constrângeri speciale; **nu s-au aplicat ajustări**.
- **Condiții de piață:** Toate ofertele sunt recente și reflectă condițiile curente ale pieței; **nu s-au aplicat ajustări**.

Localizarea : au fost ajustate comparabilele în funcție de atractivitatea zonei de amplasare și distanța față de centrul orașului ;

Acces : nu au fost necesare ajustări ;

Suprafața : s-au făcut ajustări pentru toate comparabilele în funcție de suprafața acestora. Cu cât suprafața de teren este mai mică cu atât prețul este mai mare / mp.

Deschidere : Nu au fost necesare ajustări.

Utilități : nu au fost necesare ajustări.

Cea mai bună utilizare : nu au fost necesare ajustări

În urma evaluării prin comparația directă a rezultat un interval de valori cuprinse între 59-65 Euro/mp.

Pentru alegerea valorii finale am calculat corecțiile totale și am considerat că terenul care are corecția brută procentuală cea mai mică, este egală cu proprietatea evaluată. Am ales comparabila 1 ca fiind egală cu proprietatea evaluată. Astfel valoarea de piață estimată a terenului în urma abordării prin comparația vânzărilor este de: **65 E/mp**.

Valoarea de piață estimată a terenului, determinată prin metoda comparației vânzărilor este de:

$$65 \text{ €/mp} \times 300 \text{ mp} = 19.500 \text{ €, respectiv } 98.965 \text{ Lei}$$

Curs valutar: 1 Euro = 5,0751 lei

5.4. Stabilirea chiriei de piata

În vederea determinării redevenței/chiriei pentru închirierea terenului, s-a avut în vedere valoarea de piață a terenului, stabilită în capitolul precedent la **65 euro/mp**.

Suprafața totală a terenului este de **300 mp**, ceea ce conduce la o valoare totală de vânzare de:

Valoare teren = $300 \text{ mp} \times 65 \text{ euro/mp} = 19.500 \text{ euro}$.

Conform art. 17 din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată și modificată, limita minimă a prețului concesiunii trebuie stabilită astfel încât să asigure recuperarea valorii de vânzare a terenului, în condiții de piață, într-o perioadă de **25 de ani**, la care se pot adăuga costurile lucrărilor de infrastructură aferente.

În acest context, redevența lunară minimă se calculează prin împărțirea valorii totale a terenului la numărul total de luni din perioada de recuperare ($25 \text{ ani} \times 12 \text{ luni} = 300 \text{ luni}$):

Chiria lunara = $19.500 \text{ euro} / 300 \text{ luni} = 65 \text{ euro/luna}$

Astfel, **chiria lunară minimă care reflectă valoarea de piață a terenului este de 65 euro/lună**, fără a lua în considerare eventualele costuri suplimentare cu infrastructura, care, dacă există, vor majora această valoare.


DOBRILA LIANA
Expertiză Nr. 27153
Valoare 2025
Data evaluării: 10.10.2024



4.4. Rezultatul evaluării. Concluziile privind valoarea

În urma aplicării metodei comparației directe, considerată cea mai adecvată pentru tipul de proprietate analizat, și ținând cont de informațiile de piață disponibile, s-a estimat valoarea de redevență lunară terenului situat în Mun. Făgăraș, str. Azotului, nr. 1A, cu suprafața de 300 mp.

	Valoarea REDEVENTA LUNARA Euro	Valoarea REDEVENTA LUNARA Lei
Teren intravilan 300 mp	65 Euro	330 lei

Curs euro la data evaluării : 1 E = 5,0751 lei

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii, precum și considerente privind valoarea sunt :

- valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă la data evaluării ;
- valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu și de costurile implicate de conformarea la cerințele legale ;
- valoarea este o predicție ;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori ;
- valoarea este subiectivă;
- valoarea nu conține TVA

DOBRILA LILIANA
EXPERT EVALUATOR
MEMBRU TITULAR ANEVAR



DOBRILA LILIANA
EXPERT EVALUATOR
16.08.2025



ANEXE

1. Studiu de piata- comparabile teren
2. Extras de carte funciara
3. Fotografii



ANEXA NR. 1- STUDIU DE PIATA TEREN INTRAVILAN

COMPARABILA NR. 1

Partener Imobiliari.ro Finantia

TABOOro

0760257449

Apelează acum

**teren intravilan de vanzare 8000 mp cu
utilitati in apropiere**

450.000 €

IMBUTUNTAȚIT
URB. 1/2004



IMBUTUNTAȚIT
URB. 1/2004



- %Comision 0% cumpărător
- Proprietate reprezentată exclusiv

Sup. teren:

8.000 mp

Tip: **Construcții**

[Vezi Hartă](#)

Descriere teren

EXCLUSIVITATE! COMISION 0% PENTRU CUMPARATOR !!! Esti in cautarea unui teren intravilan cu toate utilitatile si cu doua cai de acces? **TABOO Imobiliare** iti vine in ajutor cu acest teren intravilan de vanzare cu o suprafata de 8000 mp situat intr-o zona bine dezvoltata, accesibila si convenabila. Terenul beneficiaza de doua cai de acces asfaltate si iluminate stradal, asigurand o conectivitate excelenta si siguranta. Utilitatile disponibile sunt complete, incluzand apa, canalizare, curent electric si gaz, ceea ce faciliteaza dezvoltarea rapida a oricarui proiect. Terenul este ideal pentru constructia de magazine de constructii, spatii comerciale, hale, pensiuni, case rezidentiale sau blocuri de apartamente, oferind astfel multiple oportunitati de investitie. Aceasta proprietate reprezinta o oportunitate excelenta pentru dezvoltatori sau investitori, avand potential ridicat datorita amplasamentului si utilitatilor disponibile. Nu ratati ocazia de a investi intr-un teren cu multe posibilitati! Pret: 450.000EUR Cod oferta / ID: P21991 Suna-ne acum la numarul din anunt si afla detalii despre aceasta proprietate de vanzare din Fagaras, dar si despre alte proprietati potrivite pentru tine.

[Citește mai mult](#)

[Electricitate](#)[Apă](#)[Gaz](#)[Canalizare](#)

Detalii teren

ID anunt: X5EK1300N Actualizat in: 28 Iulie 2025

Clasificare teren: **Intravilan**

Front stradal: 42 m

Nr. fronturi stradale: 2

Lățime drum acces: 10 m

Utilități

Amenajare străzi

Asfaltare: **Mijloace de transport în comun** **Iluminat stradal**

Alte caracteristici

Oportunitate de investiție: **La șosea** **Acces auto**

Vecinătăți: Cetatea Făgărașului, Catedrala Ortodoxa, Parcul Central



COMPARABILA NR. 2

TABOOro

0/60257449

Apelează acum

Teren intravilan deschidere 60m la DN 9050mp zona T.Vladimirescu

724.000 €

IMAGINE



IMAGINE



- %Comision 0% cumpărător
- Proprietate reprezentată exclusiv



Sup teren:

9.050 mp

Tip

Construcții

Descriere teren



TABOOro

0760257449

Apelează acum

Teren cu PUZ utilitati in zona 527 mp in Cartierul Miorita

21.980 €



Sup teren:

527 mp

Tip

Construcții

Descriere teren





ANCFP
Agenția Națională de
Cadastru și Publicitate Imobiliară

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

CARTE FUNCİARĂ NR. 103752

COPIE

Carte Funciară Nr. 103752 Făgăraș

A. Partea I. Descrierea Imobilului

Nr. CF vechi: 10901

Nr. cadastral vechi: nr. cad. prov. 512

Nr. topografic: 698/1/2

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Brașov, UAT Făgăraș, Loc. Făgăraș, Str. AZOTULUI, Nr. 1A

Nr. Crt.	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	103752	11.930	Teren împrejmuit;

Construcții

Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	103752-C1	Jud. Brașov, UAT Făgăraș, Loc. Făgăraș, Str. AZOTULUI, Nr. 1A	Nr. niveluri: 4; S. construită la sol: 1370 mp; S. construită desfășurată: 5480 mp; Construcție P+3
A1.2	103752-C2	Jud. Brașov, UAT Făgăraș, Loc. Făgăraș, Str. AZOTULUI, Nr. 1A	Nr. niveluri: 1; S. construită la sol: 201 mp; S. construită desfășurată: 201 mp; Anexa P
A1.3	103752-C3	Jud. Brașov, UAT Făgăraș, Loc. Făgăraș, Str. AZOTULUI, Nr. 1A	Nr. niveluri: 1; S. construită la sol: 48 mp; S. construită desfășurată: 48 mp; Anexa P
A1.4	103752-C4	Jud. Brașov, UAT Făgăraș, Loc. Făgăraș, Str. AZOTULUI, Nr. 1A	Nr. niveluri: 1; S. construită la sol: 590 mp; S. construită desfășurată: 590 mp; Incubator de afaceri P. An 2023;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrisuri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
--	-----------

789 / 15/02/2006

Act Alipire nr. 31 și dezmembreare, din 15/02/2006 emis de B.N.P. Popa Maria Cristina (Cădere nr. 22554 din 08.12.2006 - act de dezmembreare, comasare și vânzare-cumpărare, aut. nr. 3659 din 06.12.2006 emis de N.P. Boamă Adrian);

B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1, cota inițială 1/1	A1, A1.1, A1.2, A1.3
----	---	----------------------

1) MUNICIPIUL FAGĂRAȘ, DOMENIU PUBLIC

OBSERVAȚIE (proveniență din conversia CF 10901): cerer nr. 4798/21.03.2018 c.f., cerer nr. 24542/15.11.2018

4798 / 22/02/2018

Act Administrativ nr. 9815, din 20/03/2018 emis de Primăria Municipiului Făgăraș; Act Administrativ nr. 289, din 20/12/2017 emis de Consiliul local Făgăraș;

B2	Se modifică suprafața terenului cu nr. top. 698/1/2 de la 12893 m.p. la 11930 m.p. concomitent cu introducerea imobilului cu nr. top. 698/1/2 în sistemul integrat de cadastru și carte funciară prin adăugarea geometriei acestuia conform planului de amplasament și delimitare, concomitent cu atribuirea numărului cadastral 103752, conform documentației întocmită și avizată în acest sens.	A1
B3	Se actualizează și se descriu construcțiile, astfel: A1.1. Imobil P+3 cu o suprafață construită de 1370 m.p. și o suprafață desfășurată de 5480 m.p.; A1.2. Anexa, cu suprafața construită desfășurată 201 mp. și A1.3. anexa suprafață construită desfășurată de 48 m.p. descrisă în partea I-a a cărții funciare la ,conform documentației întocmită și avizată în acest sens.	A1.1, A1.2, A1.3

24542 / 15/11/2018

Act Administrativ nr. 392, din 28/11/2018 emis de MUNICIPIUL FAGĂRAȘ; Act Administrativ nr. 16121, din 14/11/2018 emis de MUNICIPIUL FAGĂRAȘ;

B4	asupra imobilului de la A1, A1.1, A1.2, A1.3, se notează apartenența la DOMENIUL PUBLIC	A1, A1.1, A1.2, A1.3
----	---	----------------------

44316 / 09/08/2023

Act Administrativ nr. 43589, din 04/08/2023 emis de Municipiul Făgăraș și documentație cadastrală întocmită de persoană fizică autorizată, avizată de serviciul cadastral; Act Administrativ nr. 47046, din 21/08/2023 emis de Municipiul Făgăraș; Act Administrativ nr. 45903, din 01/08/2023 emis de Municipiul

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Regulamentului (UE) nr. 679/2016 și Legea nr. 678/2016

Pagina 1 din 4

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
Făgăraș:	
B5 Se actualizează datele/descrierea pentru imobilul de la A1.2 și A1.3 astfel: C2 - Anexă, în regim de înălțime P, cu suprafață construită/suprafață desfășurată 201 mp, C3 - Anexă, în regim de înălțime P, cu suprafață construită/suprafață desfășurată 48 mp și se înscrie construcția administrativă și socială culturală C4 - Incubator de alăcei, în regim de înălțime P, edificată în anul 2023, cu suprafață construită/suprafață desfășurată 590 mp, conform documentației cadastrale, descrise în partea I-a cărții funciare la A1.2, A1.3, A1.4	A1
B6 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Construire, cota actuală 1/1, cota inițială 1/1	A1.4
1) MUNICIPIUL FAGĂRAȘ, DOMENIUL PUBLIC	
18939 / 20/05/2025	
Act Administrativ nr. 47046, din 21/08/2023 emis de Mun.Făgăraș documentație cadastrală întocmită de persoană fizică autorizată, avizată de serviciul cadastru;	
B7 Se notează actualizarea datelor tehnice privind construcția C.3. în sensul înscrierii corecte a nr.de riveliuri ca fiind 1 conform documentației cadastrale întocmită în acest sens.	A1.3

C. Partea III. SARGINI

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
789 / 15/02/2006	
Act Alipire nr. 31 și dezmembrare, din 15/02/2006 emis de B.N.P. Popa Maria Cristina (Cerere nr.22554 din 08.12.2006 -act de dezmembrare, comasare și vânzare-cumpărare, aut. nr.3659 din 06.12.2006 emis de N.P. Boamă Adrian);	
C1 Asupra imobilului corp A cu nr. top.691/1/2, nr. c. p. 512, se înscrie dreptul de ADMINISTRARE OPERATIVĂ, în favoarea lui:	A1, A1.1, A1.2, A1.3
1) CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI FAGĂRAȘ	
OBSERVAȚII: (provenită din conversia CF 10901)	
cerere nr.4798/21.03.2018 etc.	



Carte Funciara Nr. 103752 Comuna/Oras: Fagaras
Anexa Nr. 1 La Partea I

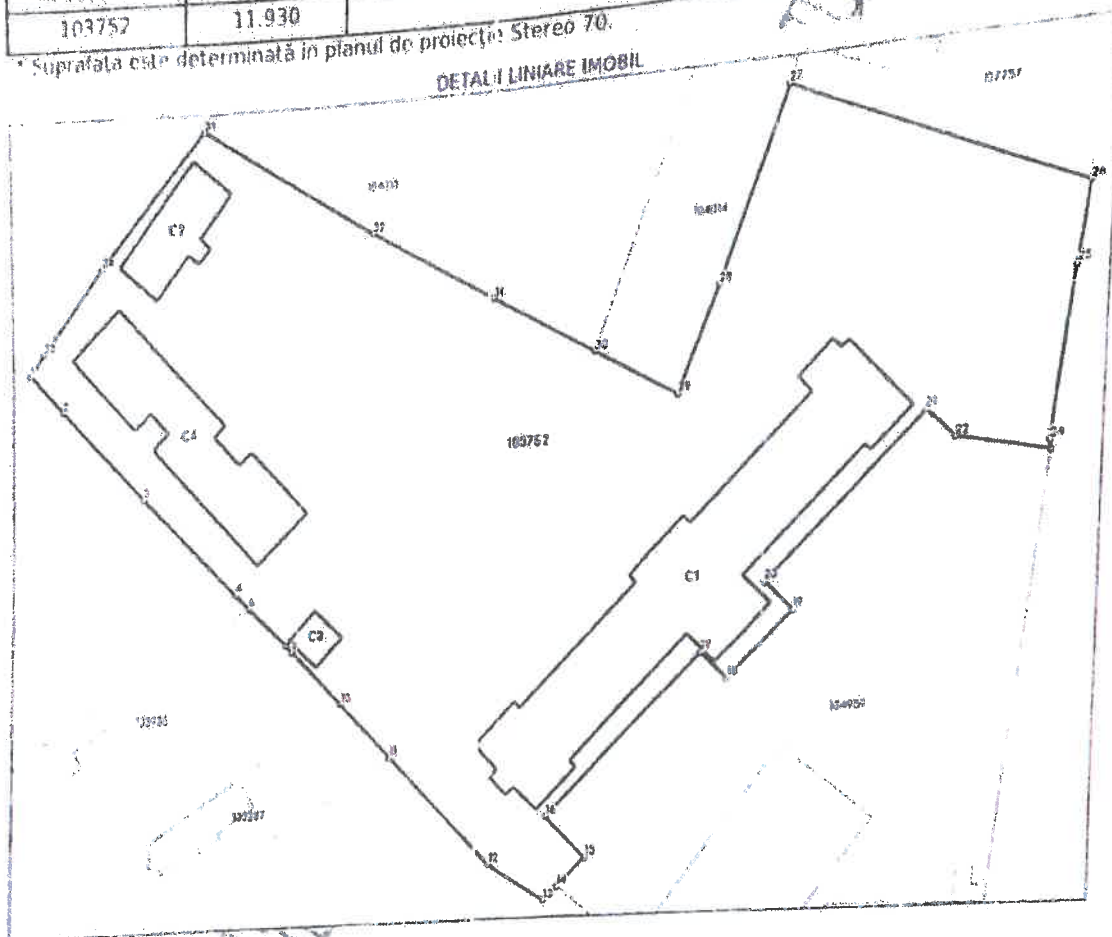
Teren

Nr. cadastral	Suprafata (mp)*
103752	11.930

Observatii / Referinta

* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 70.

DETALI LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr. Crt.	Categorie folosinta	Intra vila	Suprafata (mp)	Taria	Parcela	Nr. topo	Observatii / Referinta
1	curti constructii	DA	11.930			698/1/2	Corp A - teren cu constructii

Date referitoare la constructii

Crt	Numar	Destinatie constructie	Supraf. (mp)	Situatie juridica	Observatii / Referinta
A1.1	103752-C1	constructii administrative si social culturale	1.370	Cu acte	Nr. niveluri: 4; S. construita la sol: 1370 mp; S. construita desfasurata: 5480 mp; Constructie P+3
A1.2	103752-C2	constructii anexa	201	Cu acte	Nr. niveluri: 1; S. construita la sol: 201 mp; S. construita desfasurata: 201 mp; Anexa P
A1.3	103752-C3	constructii anexa	48	Cu acte	Nr. niveluri: 1; S. construita la sol: 48 mp; S. construita desfasurata: 48 mp; Anexa P
A1.4	103752-C4	constructii administrative si social culturale	590	Cu acte	Nr. niveluri: 1; S. construita la sol: 590 mp; S. construita desfasurata: 590 mp; Inaltimeator de ataceri P An 2023.



Lungime Segmente

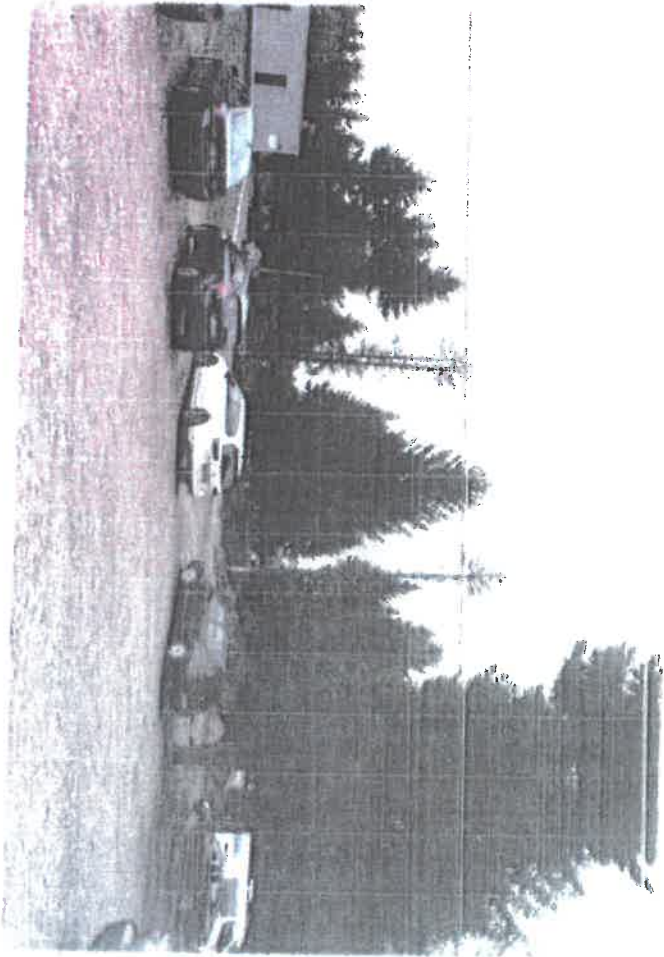
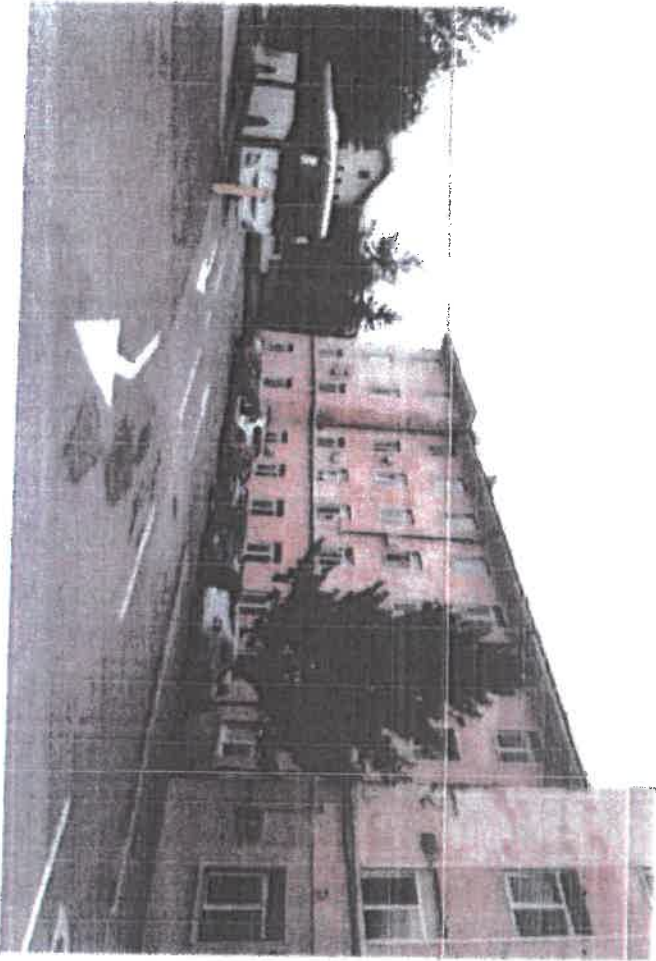
1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	9.08
3	4	25.118
5	6	0.096
7	8	1.684
9	10	13.35
11	12	26.598
13	14	1.234
15	16	0.09
17	18	6.51
19	20	1.963
21	22	1.955
23	24	633
25	26	10.188
27	28	31.929
29	30	16.826
31	32	25.668
33	34	21.440
35	1	1.318

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
2	3	22.334
4	5	3.712
6	7	9.754
8	9	0.103
10	11	13.475
12	13	12.113
14	15	6.81
16	17	37.372
18	19	15.295
20	21	37.186
22	23	15.688
24	25	27.45
26	27	54.032
28	29	18.58
30	31	21.038
32	33	36.427
34	35	17.437

*** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.
 *** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.







Anexa nr. 2 la HCL nr.

190/2025

CAIET DE SARCINI

privind aprobarea

închirierii prin licitație publică deschisă a imobilului teren intravilan– domeniu public, situat în Făgăraș, str Azotului nr 1A, în suprafață de 300 mp din totalul de 11.930 mp, înscris în CF nr. 103752 Făgăraș, în vederea amenajării unui centru social

1. OBIECTUL LICITAȚIEI

Închirierea prin licitație publică deschisă a imobilului intravilan– teren, în suprafață de 300 mp situat în municipiul Fagaras, str Azotului nr 1A,, evidențiat în CF nr. 103752 Făgăraș, în vederea amenajării unui centru social.

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 330 lei/lună(+ 10% pasul de strigare), conform Raportului de evaluare nr. 1733/2025

4. DESCRIEREA IMOBILULUI

Imobilul – teren în suprafață de 300 mp din totalul de 11.930 mp, situat în intravilanul Municipiului Fagaras, str Azotului nr 1A, este evidențiat în CF nr. 103752 Făgăraș, având categoria de folosință curți construcții.

5. DESTINAȚIA IMOBILULUI

Imobilul – teren ce urmează a fi închiriat are destinația curți construcții. Terenul aparține domeniului public al Municipiului Făgăraș și este liber de sarcini.

6. CONDIȚII DE EXPLOATARE ȘI OBIECTIVE

Imobilul va fi exploatat potrivit destinației, respectiv amenajarea unui centru social, în care să fie concentrate servicii sociale, educaționale, medicale și culturale, în beneficiul comunității.

Inițiativa închirierii are ca obiective principale consolidarea unei infrastructuri sociale durabile, precum și îndeplinirea angajamentelor asumate de România privind incluziunea socială și egalitatea de șanse.

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 subînchirierea bunului închiriat.

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, Servicul 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

Chiriașul va achita chirie lunară în cuantum de 330 lei/ lună

11. SANȚIUNI PENTRU NEEEXECUTAREA CONTRACTULUI

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

12. CUANTUMUL ȘI NATURA GARANȚILOR

Participanții la licitație vor depune garanția de participare la licitație în cuantum de 330 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 închirierea imobil teren situat în str Azotului nr 1 A CF 103752 Făgăraș, sau la caseria Primariei 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.

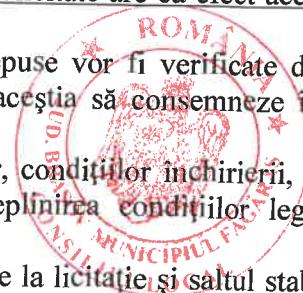
Licitația este valabilă dacă s-au prezentat cel puțin 2 ofertanți.

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

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

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

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

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

Nesemnarea de către adjudecatul licitației a contractului de închiriere 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 închirierea 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 - Serviciul evidenta patrimoniu (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 - Serviciul evidenta patrimoniu (concesiuni, inchirieri, administrare parcuri, evidenta bunuri, str.Republicii, nr 5)

Termenul limita de depunere a documentelor este, ora, la Primăria municipiului Fagaras - Serviciul evidenta patrimoniu (concesiuni, inchirieri administrare parcuri, 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 al 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 închiriere de către ofertantul câștigător

2). Pentru persoanele fizice:

- Copie de pe chitanța reprezentând contravaloarea caietului de sarcini;
- Copie de pe chitanța sau ordinul de plată vizat de bancă, reprezentând achitarea garanției de participare;
- Copie de pe actul de identitate;
- Certificat de atestare fiscală valabil la data licitației, emis de către Direcția economică din cadrul Primăriei municipiului Făgăraș, care să ateste faptul că ofertantul nu are debite restante către bugetul local al Municipiului Făgăraș;
- Împuternicire pentru participare la licitație – dacă este cazul;
- Cont bancar în care se va restitui garanția de participare la licitație în termen de 5 zile de la semnarea contractului de închiriere de către ofertantul câștigător.

18. 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 închirierea imobilului situat în Municipiul Făgăraș, str Azotului 1 A, CF 103752 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 330 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 chiriașul 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 închiriere, 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 50 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 Serviciul 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



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 ÎNCHIRIERE
Nr...../

Capitolul I. - Părțile contractante

Între Municipiul Făgăraș, prin primar Gheorghe Sucaciu, cu sediul în Fagaras, str Republicii nr 3, având CIF 4384419, în calitate de proprietar, pe de o parte,
Și _____, situat în _____ CUI/CIF _____ reprezentată
legal prin _____, identificat prin _____ în calitate de chiriaș, 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 închirierii nr. _____, s-a încheiat prezentul contract de închiriere.

Capitolul II. - Obiectul contractului de închiriere

- Art. 1 - (1)** Obiectul contractului de închiriere este închirierea, predarea respectiv preluarea terenului în suprafață de _____ mp. situat în municipiul Făgăraș, str. _____ nr. _____, înscris în CF nr. _____, cu nr. Top _____, în scopul amenajării unui centru social.
- (2) Obiectivul proprietarului este:
- a) Exploatarea si valorificarea terenului
- (3) În derularea contractului de închiriere, chiriașul va utiliza următoarele categorii de bunuri:
- a) bun de retur: terenul;
- b) bunurile proprii

Capitolul III. - Termenul

- Art. 2 - (1)** Durata închirierii este de ani, începând de la data semnării procesului verbal de predare - primire a terenului.
- (2) Contractul de închiriere poate fi prelungit pentru o perioadă egală cu cel mult jumătate din durata sa inițială.

Capitolul IV. - Chiria

Art. 3 - Chiria lunară este de _____ Lei + TVA, (_____), care se va achita în lei. Chiria se va achita în lunar, termenul limită de plată al fiecărei chirii lunare fiind ultima zi lucrătoare din luna.

Facturarea chiriei se va face la data de întâi a lunii pentru luna în curs.

Capitolul V. - Plata chiriei

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

- contul proprietarului nr. _____, deschis la Trezoreria municipiului Făgăraș,
- contul chiriașului nr. _____, deschis la _____

Neplata chiriei sau executarea cu întârziere a acestei obligații conduce la aplicarea penalităților legale. Neplata chiriei în termen de 3 luni de la data scadentă duce la rezilierea contractului fără o altă procedură prealabilă.

Capitolul VI. - Drepturile părților

Drepturile chiriașului

Art. 5 - (1) Chiriașul are dreptul de a folosi, în mod direct, pe riscul și pe răspunderea sa, bunul ce face obiectul contractului de închiriere, cu respectarea destinației.

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

Drepturile proprietarului

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

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

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

(4) Proprietarul va proceda la rezilierea contractului dacă în termen de un an de la semnarea acestuia nu au fost demarate lucrările pentru amenajarea centrului social.

Capitolul VII. - Obligațiile părților

Obligațiile chiriașului

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

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

(3) Chiriașul nu poate subînchiria bunul ce face obiectul închirierii.

(4) Chiriașul este obligat să plătească chiria la termenele stabilite prin prezentul contract.

(5) Chiriașul nu poate demara începerea unor eventuale lucrări înainte obținerii autorizațiilor necesare

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

(7) Chiriașul este obligat să demareze lucrările într-un termen de 12 luni de la data semnării contractului, în caz contrar, proprietarul are dreptul să rezilieze unilateral contractul, pentru nerespectarea obligațiilor contractuale

(8) Chiriașul nu poate să subînchirieze și să nu constituie garanții reale asupra bunului ce face obiectul închirierii;

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

(10) La încetarea contractului de închiriere prin atingere la termen chiriașul este obligat să restituie proprietarului, în deplină proprietate, bunurile de retur, în mod gratuit și libere de orice sarcini.

(11) La încetarea contractului de închiriere din alte cauze decât prin atingere la termen, excluzând forța majoră și cazul fortuit, chiriașul este obligat să asigure continuitatea exploatării, în condițiile stipulate în contract, până la preluarea acesteia de către proprietar.

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

(13) Chiriașul este obligat să continue exploatarea bunului, în noile condiții stabilite de proprietar, în mod unilateral, potrivit art. 7 alin. (2) și (3) din prezentul contract de închiriere.

Obligațiile proprietarului

Art. 8 - (1) Proprietarul este obligat să nu îl tulbure pe chiriaș în exercițiul drepturilor rezultate din prezentul contract de închiriere.

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

(3) Proprietarul este obligat să notifice chiriașului apariția oricăror împrejurări de natură să aducă atingere drepturilor chiriașului.

(4) Proprietarul este obligat să predea terenul ce constituie obiectul închirierii liber de orice sarcini, în termen de _____ zile de la încheierea contractului.

Capitolul VIII. - Încetarea contractului de închiriere

Art.9 - (1) Prezentul contract de închiriere 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 proprietar

c) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către proprietar, prin reziliere, în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către chiriaș, prin reziliere

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

e) În cazul neraespectării termenelor prevăzute la art 6 alin (4) precum și la art 7 alin (8);

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

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

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

Capitolul IX. - Clauze contractuale referitoare la împărțirea responsabilităților de mediu între proprietar și chiriaș

Art. 10 - Pe durata închirierii, chiriașul 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 închiriere atrage răspunderea contractuală a părții în culpă.

a) majorările de întârziere, care se datorează pentru neplata la termenele scadente sau în cuantumurile stabilite, a chiriei prin aplicarea procentului legal asupra debitului, cumulat, pe fiecare zi de întârziere, a plății acestuia. Majorările de întârziere se calculează și se încasează de drept fără prealabilă 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 închiriere 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. 6 alin (4), 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 închiriere, 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, 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 închiriere a fost încheiat în trei exemplare.

PROPRIETAR,

CHIRIAȘ,



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.

PROPRIETAR,

CHIRIAȘ,

