



**PROIECT**

**HOTĂRÂREA nr. ....**

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

privind aprobarea vânzării prin licitație publică a terenului extravilan, categoria pășune  
- domeniu privat, în suprafață de 2.214 mp, situat în Făgăraș, identificat în CF 107755  
Făgăraș

**CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI FĂGĂRAȘ,  
întrunit în ședință.....**

Având în vedere: -Referatul de aprobare al Primarului Municipiului Făgăraș nr. 34134/1/28.04.2023, Raportul Compartimentului de specialitate nr. 34134/28.04.2023, prin care se propune aprobarea vânzării prin licitație publică a terenului extravilan, categoria pășune - domeniu privat, în suprafață de 2.214 mp, situat în Făgăraș, identificat în CF 107755 Făgăraș

-Raportul de evaluare nr 1175/06.03.2023, al terenului extravilan, proprietatea privată a Municipiului Făgăraș, în suprafață de 2214 mp, identificat în CF 107755 Făgăraș

Văzând avizele comisiilor de specialitate.....

Având în vedere:

- prevederile art 310- 314, art. 334- 346 art 354, art 355 si art 363 din OUG 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare

- prevederile art 13 alin (1) din din Legea 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor în construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare

- prevederile art 20 alin (1) lit e) din Legea 273/2006, republicată, privind finanțele publice locale, cu modificările și completările ulterioare

- prevederile art 555, art 556, art 559 din Legea nr 287/2009, republicată, privind Codul Civil

În temeiul art. 129, alin.2, lit. c, art. 139, alin.2, art. 196, alin.1, lit.a, art. 197, art. 198, alin.1 și alin.2, art. 243, alin.1, lit.a, din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ

**HOTĂRĂȘTE:**

**Art. 1:** Se aprobă vânzarea prin licitație publică a terenului extravilan, categoria pășune - domeniu privat, în suprafață de 2.214 mp, situat în Făgăraș, identificat în CF 107755 Făgăraș

**Art. 2:** Se aprobă, însușirea Raportului de evaluare nr 1175/06.03.2023, întocmit de catre evaluator autorizat ANEVAR, pentru imobilul descris la art 1

**Art. 3:** Se aprobă Documentația de atribuire și Caietul de sarcini privind vânzarea prin licitație publică a terenului extravilan, categoria pășune - domeniu privat, în suprafață de 2.214 mp, situat în Făgăraș, dentificat în CF 107755 Făgăraș

**Art. 4:** Prețul de pornire al licitației este de 43.580 lei potrivit Raportului de evaluare, la care se adugă pasul de strigare de 10 %

**Art. 5:** Cu ducerea la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri se încredințează Primarul Municipiului Făgăraș prin Birou Cadastru, Evidență Patrimoniu.

**INITIATOR  
PRIMAR,  
GHEORGHE SUCACIU**

**AVIZAT PENTRU LEGALITATE,  
PENTRU SECRETAR GENERAL,  
JR CAMELIA CRISAN**



ROMÂNIA  
JUDEȚUL BRAȘOV



## MUNICIPIUL FĂGĂRAȘ

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

Nr. 34134/28.04.2023

### RAPORT AL COMPARTIMENTULUI DE SPECIALITATE LA PROIECTUL DE HOTĂRÂRE AL CONSILIULUI LOCAL

privind aprobarea vânzării prin licitație publică a terenului extravilan, categoria pășune - domeniu privat, în suprafață de 2.214 mp, situat în Făgăraș, identificat în CF 107755 Făgăraș

La această dată, în inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al Municipiului Făgăraș, este înscris terenul intravilan categoria pășune, în suprafață de 2.214 mp, teren identificat în CF 107755 Făgăraș.

Imobilul teren este situat în extravilanul Municipiului Făgăraș, zona sudică a localității, în apropiere de Șoseaua Hurezului, accesul la proprietate făcându-se pe un drum de exploatare.

Întrucât terenul descris anterior este de folosință agricolă și este situat între două proprietăți private, nu este unul de interes pentru municipiu, nu poate fi exploatat și nu i se poate da o utilitate.

Procedura de vânzare propusă conform art 363 din OUG 57/2019 este vânzarea prin licitație publică organizată în condițiile prevăzute la art 311, pornind de la prețul stabilit prin raport de evaluare, ulterior fiind înscris dreptul de proprietate în cartea funciara.

Prețul de pornire al licitației este de 43.580 lei, aceasta fiind valoarea de piață a imobilului stabilită prin raport de evaluare.

Pentru organizarea procedurii de vânzare prin licitație publică, Consiliul Local al Municipiului Făgăraș trebuie să aprobe documentația de atribuire, respectiv caietul de sarcini.

Față de cele prezentate, în conformitate cu prevederile art 108, lit e), art 129 alin 2 lit c), art 129 alin 6 lit b) art 311, art 334- 346, art 355, art 363 din OUG nr 57/2019 privind Codul administrativ cu modificările și completările ulterioare, prevederile art 555, art 1650, art 1652 din Legea nr 287/2009 privind Codul civil cu modificările și completările ulterioare, propunem Consiliului local:

1. Aprobarea vânzării prin licitație publică a terenului intravilan categoria pășune, în suprafață de 2.214 mp, teren identificat în CF 107755 Făgăraș.
2. Însușirea raportului de evaluare nr 1175/2023, anexa 1 la proiectul de hotărâre
3. Aprobarea caietului de sarcini pentru vânzarea prin licitație publică a bunului imobil în suprafață de 2.214 mp, situat în Făgăraș, identificat în CF 107755 Făgăraș

PRIMAR  
GHEORGHE SUCACIU

NR. CRT.	FUNCȚIA ȘI ATRIBUȚIA	NUMELE ȘI PRENUMELE	DATA	SEMNĂTURA
1.	Arhitect Șef	LILIANA BOER	28.04.2023	
2.	Șef birou cadastru, ev. patrimoniu	ELENA TĂNASE		
3.	Intocmit, consilier	BĂRBĂȚEI LAURA		



**ROMÂNIA**  
**JUDEȚUL BRAȘOV**



**MUNICIPIUL FĂGĂRAȘ**

Strada Republicii, Nr. 3, 505200, Tel: 0040368 402 949, Fax: 0040368 402 805  
Web: [www.primaria-fagaras.ro](http://www.primaria-fagaras.ro), Email: [secretariat@primaria-fagaras.ro](mailto:secretariat@primaria-fagaras.ro)

*Nr. 34134/1/28.04.2023*

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

privind aprobarea vânzării prin licitație publică a terenului extravilan, categoria pășune - domeniu privat, în suprafață de 2.214 mp, situat în Făgăraș, identificat în CF 107755 Făgăraș

La această dată, în inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al Municipiului Făgăraș, este înscris terenul intravilan categoria pășune, în suprafață de 2.214 mp, teren identificat în CF 107755 Făgăraș.

Imobilul teren este situat în extravilanul Municipiului Făgăraș, zona sudică a localității, în apropiere de Șoseaua Hurezului

Întrucât terenul descris anterior este de folosință agricolă și este situat între două proprietăți private, nu este unul de interes pentru municipiu.

Procedura de vânzare propusă este vânzarea prin licitație publică organizată în condițiile prevăzute la art 311, pornind de la prețul ce va fi stabilit prin raport de evaluare, ulterior fiind înscris dreptul de proprietate în cartea funciara.

Prețul de pornire al licitației este de 43.580 lei, aceasta fiind valoarea de piață a imobilului stabilită prin raport de evaluare.

Pentru organizarea procedurii de vânzare prin licitație publică, Consiliul Local al Municipiului Făgăraș trebuie să aprobe documentația de atribuire, respectiv caietul de sarcini.

**PRIMARUL MUNICIPIULUI FAGARAS**  
**GHEORGHE SUCACIU**

## **DOCUMENTAȚIA**

privind vânzarea prin licitație publică a terenului extravilan, categoria pășune - domeniu privat, în suprafață de 2.214 mp, situat în Făgăraș, identificat în CF 107755 Făgăraș

### **A. DISPOZIȚII GENERALE**

#### **Art.1.**

(1) Pentru vânzarea prin licitație publică a terenului în suprafață de 2.214 m<sup>2</sup>-categoria de folosință pășune, aparținând patrimoniului privat al Municipiului Făgăraș, identificat prin nr. cadastral 107755, înscris în C.F. 107755 Făgăraș, situat în extravilanul localității, pășune, se aplică procedura de vânzare prin licitație publică, conform art. 334 - 346, art. 354, art. 355 și art. 363 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

(2) Titularul dreptului de proprietate este Municipiul Făgăraș, iar competența materială de administrare a bunurilor imobile din patrimoniul în cauză, este în sarcina Consiliului Local al Municipiului Făgăraș.

#### **Art.2.**

Termenii de mai jos au următoarea semnificație:

(1) Calitatea de vânzător este recunoscută Municipiului Făgăraș pentru bunurile imobile din domeniul privat al Municipiului Făgăraș, asupra cărora exercită un drept de proprietate privată.

(2) Calitatea de cumpărător o poate avea orice persoană fizică sau persoană juridică, română sau străină, în conformitate cu prevederile legale în vigoare

(3) Organizatorul vânzării este Municipiul Făgăraș, prin structurile administrative constituite în cadrul Primăriei Municipiului Făgăraș.

(4) Ofertanții sunt persoanele fizice sau persoanele juridice care fac o ofertă calificată în cadrul procedurii de licitație publică sau, după caz, de negociere directă.

#### **Art.3.**

Vânzarea se face în baza unui contract de vânzare, autentificat notarial, prin care persoana de drept public, numită vânzător, transmite unei alte persoane fizice sau persoane juridice, numite cumpărător, proprietatea sa asupra unui bun imobil, proprietatea privată a Municipiului Făgăraș, în schimbul unui preț.

#### **Art.4.**

(1) Comisia de evaluare numită prin dispoziție de primar se va ocupa de organizarea licitației, de verificarea procedurilor de înscriere la licitație și de desfășurarea acesteia în conformitate cu dispozițiile legale în vigoare.

(2) Comisia de evaluare este legal întrunită numai în prezența tuturor membrilor săi și adoptă hotărâri în mod autonom cu votul majorității membrilor și numai pe baza criteriilor de selecție prevăzute în instrucțiunile privind organizarea și desfășurarea licitației. Fiecare dintre membrii comisiei de evaluare beneficiază de câte un vot.

(3) Comisia de soluționare a contestațiilor este numită tot prin dispoziție de primar

(4) Hotărârile comisiei de licitație sunt obligatorii pentru comisia de licitație și pentru ofertanți.

#### **Art.5.**

(1) Membrii comisiei de evaluare/comisiei de soluționare a contestațiilor au obligația de a păstra confidențialitatea datelor, informațiilor și documentelor cuprinse în ofertele analizate.

(2) Supleanții participă la ședințele comisiei numai în situația în care membrii acesteia se află în imposibilitatea de participare din cauza unui caz de incompatibilitate, caz fortuit sau forță majoră.

(3) Nu au dreptul să fie implicate în procesul de evaluare a ofertelor de vânzare prin licitație următoarele persoane:

a) soț/soție, rudă sau afin până la gradul al patrulea inclusiv cu ofertantul, persoană fizică;

b) soț/soție, rudă sau afin până la gradul al patrulea inclusiv cu persoane care fac parte din consiliul de administrație, organul de conducere ori de supervizare al unuia dintre ofertanți, persoane juridice, terți susținători ori subcontractanți propuși;

c) persoane care dețin părți sociale, părți de interes, acțiuni din capitalul subscris al unuia dintre ofertanți sau persoane care fac parte din consiliul de administrație, organul de conducere ori de supervizare al unuia dintre ofertanți;

d) persoane care pot avea un interes de natură să le afecteze imparțialitatea pe parcursul procesului de verificare/evaluare a ofertelor (membri în cadrul consiliului de administrație/organul de conducere sau de supervizare al ofertantului și/sau acționarii ori asociații semnificativi, persoane care sunt soț/soție, rudă sau afin până la gradul al II-lea inclusiv, ori care se află în relații comerciale cu persoane cu funcții de decizie în cadrul entității contractante).

#### **Art.6.**

Comisia de evaluare are, în principal, următoarele atribuții:

1. verificarea îndeplinirii condițiilor de participare;
2. verificarea documentelor de calificare în corelație cu cerințele caietului de sarcini și ale instrucțiunilor de participare la licitație;
3. analizarea și selectarea ofertelor pe baza datelor, informațiilor și documentelor cuprinse în plicul exterior;
4. întocmirea listei cuprinzând ofertele admise și comunicarea acestora;
5. analizarea și evaluarea ofertelor;
- fj întocmirea proceselor-verbale;
6. în cazuri justificate, elaborarea unei propuneri de anulare a licitației;
7. desemnarea ofertei câștigătoare;
8. după stabilirea ofertei câștigătoare, înaintează, prin intermediul secretarului comisiei, ordonatorului principal de credite, spre aprobare, raportul comisiei cu privire la rezultatul procedurii de licitație.

#### **Art.7.**

1. Secretarul comisiei are, în principal, următoarele atribuții:
2. -primește documentațiile în care se regăsesc și ofertele, de la Compartimentul Registratură
3. -convoacă comisia de licitație la solicitarea președintelui comisiei;
4. -întocmește procesele-verbale ale ședinței de licitație;
5. - trimite către ofertanți, cu confirmare de primire, adresa de admitere/excludere a ofertelor lor, indicând motivele excluderii.

#### **B. Fișa de date**

1. Informații privind autoritatea contractantă:

Denumire: Municipiul Fagaras- reprezentanta prin Primar Sucaciu Gheorghe

Cod unic de inregistrare 4384419

Adresa: Municipiul Fagaras, str Republicii, nr 3, cod postal 505200, jud Brasov

Email: [secretariat@primaria-fagaras.ro](mailto:secretariat@primaria-fagaras.ro)

Tel: 0368402949

Site: [www.primaria-fagaras.ro](http://www.primaria-fagaras.ro)

2. Scopul aplicării procedurii:

Autoritatea contractantă organizează procedura de vânzare a imobilului proprietate privată a Municipiului Fagaras, identificat prin nr. cadastral 107755, înscris în C.F. 107755 Făgăraș, situat în extravilanul localității, pășune.

### 3.Procedura aplicata

Atribuirea contractului de vanzare prin licitatie publica se realizeaza in conformitate cu prevederile OUG nr 57/2019 privind Codul administrativ cu modificarile si completarile ulterioare.

### 4.Valoarea contractului

Pretul minim de vanzare al imobilului, proprietate privata a Municipiului Fagaras va fi stabilit prin raport de evaluare de catre un evaluator autorizat. Pretul de vanzare rezultat in urma licitatiei se va achita integral in lei. Ofertantul declarat castigator este obligat sa achite o garantie cuprinsa intre 3 si 10 % din pretul contractului de vanzare fara TVA, conform art 363 alin 5 din OUG 57/2019 privind Codul administrative, care se va depune in contul Municipiului Fagaras, deschis la Trezoreria Municipiului Fagaras, transmis de catre autoritatea contractanta dupa terminarea procedurii de licitatie publica.

5.Criteriul de atribuire a contractului: cel mai mare pret oferit, plecand de la pretul stabilit prin raport de evaluare aprobat prin Hotarare a Consiliului Local al Municipiului Fagaras.

Conditii generale ale procedurii de vanzare prin licitatie publica:

Data organizarii licitatiei publice va fi publicata într-un cotidian de circulatie nationala si locala.

Ofertele trebuie transmise la registratura Primariei Municipiului Fagaras, cu sediul in Fagaras str Republicii, nr 3 in termenele stabilite in anuntul de licitatie.

### 6.Documentele procedurii de vanzare prin licitatie publica:

In vederea demararii procedurii de licitatie publica, personalul din cadrul Compartimentului patrimoniu va pune la dispozitia oricarei persoane interesate documentatia de atribuire, care cuprinde: caietul de sarcini, fisa de date a procedurii, formulare.

### 7. Modul de prezentare a ofertelor:

- a) Ofertantul are obligatia de a elabora oferta in conformitate cu prevederile caietului de sarcini si a formularelor puse la dispozitie de catre autoritatea contractanta.
- b) Ofertele se redacteaza in limba romana.
- c) Ofertele se depun la registratura Primariei Municipiului Fagaras, in doua plicuri sigilate, unul exterior si unul interior, care se inregistreza in ordinea primirii lor, in registrul de oferte, precizandu-se data si ora.
- d) Oferta va fi depusa intr-un singur exemplar, in plicul exterior, semnat de catre ofertant, insotita de o cerere de participare la licitatie, formular pus la dispozitie de catre autoritatea contractanta.
- e) Ofertele care nu contin toate documentele solicitate conform caietului de sarcini, nu vor putea participa la procedura.
- f) Procedura de licitatie, se poate desfasura numai daca in urma publicarii anuntului de licitatie au fost depuse cel putin doua oferte valabile, in caz contrar, procedura se va anula si se va organiza o noua licitatie.

- g) In cazul organizarii unei noi licitatii, procedura este valabila daca a fost depusa o singura oferta valabila. In cazul in care, in cadrul celei de-a doua proceduri nu se depune nicio oferta valabila, autoritatea contractanta anuleaza procedura de licitatie.
- h) Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al continutului, pe toata perioada derularii procedurii, pana la incheierea contractului.

9. Alte informatii

- a) Documentele pentru elaborarea si prezentarea ofertei pot fi obtinute de catre persoanele interesate pe suport de hartie, in baza unei solicitari depuse la registratura Primariei Municipiului Fagaras, cu conditia achitarii sumei de ....., reprezentand cheltuieli de multiplicare.
- b) Documentatia de atribuire va fi pusa la dispozitia oricarei persoane interesate in termen de trei zile
- c) Orice potential ofertant care a obtinut un exemplar in documentatia de atribuire are dreptul de a solicita clarificari cu privire la continutul acesteia, iar autoritatea contractanta are obligatia de a raspunde la orice solictare de clarificari si de a transmite raspunsul cu cel putin 5 zile inainte de data limita de depunere a ofertelor.
- d) In cazul in care solicitarea de clarificare nu a fost depusa in timp util, punand autoritatea in imposibilitatea de a respecta termenul de la pct. c), acesta din urma are obligatia de a raspunde la solicitarea de clarificari in masura in care perioada necesara pentru elaborarea si transmiterea raspunsului face posibila primirea acestuia de catre persoanele interesate inainte de data limita de depunere a ofertelor.

## CAIET DE SARCINI

privind aprobarea vânzării prin licitație publică a terenului extravilan, categoria pășune  
- domeniu privat, în suprafață de 2.214 mp, situat în Făgăraș, identificat în CF 107755  
Făgăraș

### I.1. OBIECTUL LICITAȚIE

Vânzarea prin licitație publică deschisă, a imobilului- teren extravilan proprietate  
privata a Municipiului Fagaras, în suprafață de 2.214 mp, situat în Făgăraș, identificat în CF  
107755 Făgăraș

### I.2. FORMA DE LICITAȚIE

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

### I.3. ELEMENTE DE PREȚ

Prețul de pornire al licitației este de **43.580 lei** la care se adaugă pasul de strigare de 10%

### I.4. DESCRIEREA IMOBILULUI

Imobilul proprietate privata a Municipiului Fagaras, teren extravilan, categoria pășune,  
în suprafață de 2.214 mp, situat în Făgăraș, identificat în CF 107755 Făgăraș

### I.5. TERMEN

Licitația va avea loc în data de ..... , ora .... , la sediul Primăriei municipiului  
Fagaras, sala de sedinta,

Termenul limită de predare a documentelor este de ..... ora..... , la sediul  
Primăriei municipiului Fagaras, Birou Cadastru, Evidenta patrimoniului, str.Republicii, nr.5)

Contractul de vânzare cumpărare se va încheia în formă autentică la notarul public după  
finalizarea procedurii prin licitație publică.

### I.6. MODALITĂȚI DE PLATĂ

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

### I.7. SANȚIUNI PENTRU NEEEXECUTAREA CONTRACTULUI

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

### I.8. CUANTUMUL ȘI NATURA GARANȚILOR

Participanții la licitație vor depune garanția de participare la licitație în cuantum de **4.358  
lei** .

Garanția se depune în lei, prin Ordin de plată bancar depus în contul Municipiului  
Fagaras, cod fiscal 4384419, cont nr. RO03TREZ1325006XXX000065 deschis la Trezoreria  
Fagaras, cu specificația la obiectul plății - garanție de participare la licitația pentru vânzarea  
imobilului- proprietate privata a Municipiului Fagaras, teren extravilan, categoria pășune, în  
suprafață de 2.214 mp, situat în Făgăraș, identificat în CF 107755 Făgăraș

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **II. INSTRUCȚIUNI PENTRU PARTICIPANȚI**

### **II.1. INFORMAȚII GENERALE**

#### **II.1.1. INFORMAȚII GENERALE**

Licitația pentru vânzarea bunului imobil construcție apartament o camera care aparține domeniului privat aflat în proprietatea municipalității este licitație publică deschisă cu strigare conform HCL nr.

Licitația va avea loc în data de ....., ora....., la sediul Primăriei municipiului Fagaras, sala de sedinta

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

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

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

## **II.2. CALENDARUL LICITAȚIEI**

Lansarea anunțului publicitar data de .....

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

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

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

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

Documentele ce urmează a fi predate sunt:

- cererea de participare
- documentele de capacitate

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

### **1). Pentru persoanele juridice:**

- Copie de pe chitanța reprezentând contravaloarea caietului de sarcini;
- Copie de pe chitanța sau ordinul de plată vizat de bancă, reprezentând achitarea garanției de participare;
- Certificatul de înmatriculare a ofertantului la Oficiul Registrului Comerțului;
- Declarație pe propria răspundere a reprezentantului legal al societății comerciale sau al organizației cooperatiste, din care să rezulte că aceasta nu se află în reorganizare judiciară sau faliment;
- Împuternicire pentru participare la licitație – dacă este cazul;
- Cont bancar în care se va restitui garanția de participare la licitație în termen de 5 zile de la semnarea contractului de 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 Fagaras, care să ateste faptul că ofertantul nu are debite restante către bugetul local al Municipiului Fagaras
- Împuternicire pentru participare la licitație – dacă este cazul;
- Cont bancar în care se va restitui garanția de participare la licitație în termen de 5 zile de la semnarea contractului de închiriere de către ofertantul câștigător

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

La depunerea documentelor se va proceda astfel:

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

LICITAȚIA PENTRU, imobilul- teren extravilan proprietate privata a Municipiului Fagaras, în suprafață de 2.214 mp, situat în Făgăraș, identificat în CF 107755 Făgăraș

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

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

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

## **II.6. PRECIZĂRI PRIVIND GARANȚIA DE PARTICIPARE LA LICITAȚIE**

Ofertanții au obligația să constituie garanția pentru participare la licitație, angajându-se astfel să semneze contractul în cazul în care i se adjudecă imobilul.

Garanția de participare la licitație se va restitui în contul bancar indicat, în termen de 5 zile de la semnarea contractului de vânzare cumpărare de către ofertantul câștigător.

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

Valoarea garanției de participare este de **4.358 lei**.

Durata de valabilitate a garanției de participare este aceeași cu durata de valabilitate a ofertei, adică de 30 de zile de la data limită a predării ofertelor

## **II.7. PRECIZĂRI PRIVIND COMPONENTA ȘI COMPETENȚA COMISIEI DE LICITAȚIE**

Comisia de licitație este compusă din 5 membri.

Comisia de licitație răspunde de organizarea și desfășurarea licitației, având următoarele atribuții

- stabilește pasul de licitare.
- întocmește lista participanților în baza documentelor depuse de către ofertanți.
- întocmește procesul verbal de adjudecare;

## **II.8. PRECIZĂRI PRIVIND FORMELE DE COMUNICARE ȘI LIMBA FOLOSITĂ ÎN CORESPONDENȚA ȘI RELAȚIILE ÎNTRE PĂRȚI**

Documentele, notificările, deciziile și alte comunicări, care trebuie transmise între părți se vor face în forma scrisă sau altă formă care asigură înregistrarea actului, cu excepția documentelor a cărei formă a fost prevăzută prin documentele licitației.

Toate documentele vor fi întocmite în limba română.

În cazul în care Municipiul Fagaras și cumparatorul comunică prin telefon sau alt mijloc de comunicație care nu asigură înregistrarea conținutului comunicării, expeditorul comunicării este obligat să trimită imediat, o confirmare scrisă a acesteia pentru a se asigura înregistrarea.

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

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

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

Anularea licitației poate fi acceptată atunci când:

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

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

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

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

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

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

Costul documentelor licitației este de **50 lei**

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

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

Participant la licitație \_\_\_\_\_

(denumirea/numele/adresă, datele de identificare)

### CERERE

Subsemnatul, \_\_\_\_\_, cod fiscal/CNP \_\_\_\_\_  
prin prezenta solicit restituirea garanției de participare la licitația privind (*denumirea  
licitației*) \_\_\_\_\_, în valoare de  
\_\_\_\_\_ lei, achitată cu OP/chitanță cu nr. \_\_\_\_\_ din \_\_\_\_\_.

Restituirea se va face în contul cu nr. \_\_\_\_\_,  
deschis la (*banca*) \_\_\_\_\_.

Data

\_\_\_\_\_

Semnătura

\_\_\_\_\_

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

---

# RAPORT DE EVALUARE

## NR. 1175

### PROPRIETATEA EVALUATA :

**TEREN EXTRAVILAN** in scris in CF nr. 107755 Fagaras, nr. cadastral 107755, care reprezinta **teren categoria pasune**, in suprafata de **2.214 mp**, amplasat in zona de sud municipiului Fagaras, in apropiere de Soseaua Hurezului.

### BENEFICIAR:

**PRIMARIA MUNICIPIULUI FAGARAS**

**DAT A EVALUARII: 06.03.2023**

**DOBRILA LILIANA**

**EXPERT EVALUATOR**

**Membru titular ANEVAR**



## 1.INTRODUCERE

### Sinteza evaluarii

- **TIPUL DE PROPRIETATE**

TEREN EXTRAVILAN

- **DESTINATAR SI BENEFICIAR**

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

- **EVALUATOR**

DOBRILA LILIANA – MEMBRU TITULAR ANEVAR

Expert evaluator de proprietati imobiliare si de bunuri mobile.

Nr. Legitimatie: 12154

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

- **OBIECTUL EVALUARII**

Obiectul evaluarii il constituie imobilul situat in extravilanul mun. Fagaras, jud. Brasov, in zona sudica a localitatii in apropiere de Soseaua Hurezului, in scris in CF nr. 107755 Fagaras, nr. Crt. A1, nr. cadastral 107755, care reprezinta **teren categoria pasune**, in suprafata de 2.214 mp, aflat in proprietatea MUNICIPIULUI FAGARAS- DOMENIU NPRIVAT.

- **SCOPUL EVALUARII**

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

- **DATA EVALUARII**

Valoarea de piata estimata in prezentul raport, se refera la data de : **06.03.2023**

## REZULTATUL EVALUARII

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

	Valoarea <b>UNITARA</b> estimata in <b>Euro/mp</b> (rotunjit)	Valoarea <b>UNITARA</b> exprimata in <b>Lei</b> (rotunjit)	Valoarea <b>TOTALA</b> exprimata in Euro	Valoarea <b>TOTALA</b> exprimata in Lei (Rotunjit)
<b>Teren extravilan</b> 2.214 mp	<b>4 Euro/mp</b>	<b>19,684 lei/mp</b>	<b>8.856</b>	<b>43.580</b>

**Curs euro la data evaluarii : 1 E = 4.9209 lei**

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

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

**DOBRILA LILIANA**  
**EXPERT EVALUATOR**  
**MEMBRU TITULAR ANEVAR**





<b>1.INTRODUCERE</b> .....	<b>1</b>
• <b>PROPRIETARI</b> .....	Error! Bookmark not defined.
<b>2. TERMENII DE REFERINTA</b> .....	<b>4</b>
2.1. Prezentarea evaluatorului.....	4
2.2. Prezentarea beneficiarului si utilizatorilor desemnati .....	4
• <b>PROPRIETARI</b> .....	Error! Bookmark not defined.
2.3. Obiectul evaluarii .....	5
2.4. Moneda raportului.....	5
2.5. SCOPUL EVALUARII.....	5
2.6. BAZELE EVALUARII, TIPUL VALORII ESTIMATE .....	5
2.7. Data evaluarii.....	5
2.8. Inspectia proprietatii.....	6
2.9. Sursele de informatii utilizate.....	6
2.10 Ipoteze si ipoteze speciale: .....	6
2.11. Descrierea raportului de evaluare.....	7
2.12 Riscul evaluarii. ....	8
2.13. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare a raportului .....	8
2.14. Declararea conformitatii cu SEV.....	8
<b>3. PREZENTAREA DATELOR</b> .....	<b>9</b>
3.1. Date despre zona si amplasare .....	9
3.2 Descriere amplasamente; utilitati; acces; date generale;.....	9
3.3. Analiza pietei imobiliare .....	10
3.3.1. Definirea pietei specifice.....	11
3.3.2. Cererea solvabila.....	11
3.3.3. Oferta competitive.....	11
3.2.4. Echilibrul pietei .....	12
<b>4. ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILOR</b> .....	<b>13</b>
4.1. Cea mai buna utilizare .....	13
4.2. Procedura de evaluare.....	14
4.3. Evaluarea terenului .....	16
4.2.1. Determinarea valorii de piata a terenului prin metoda comparatiei.....	16
4.3. Rezultatul evaluarii. Concluziile privind valoarea .....	20
<b>A N E X E</b> .....	<b>21</b>

## 2. TERMENII DE REFERINTA

### 2.1. Prezentarea evaluatorului

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

#### Certificarea evaluatorului

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

EVALUATOR: DOBRILA LILIANA



### 2.2. Prezentarea beneficiarului si utilizatorilor desemnati

- DESTINATAR SI BENEFICIAR

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

### **2.3. Obiectul evaluării**

Obiectul evaluării îl constituie imobilul situat în extravilanul mun. Făgăraș, jud. Brașov, în zona sudică a localității în apropiere de Soseaua Hurezului, înscris în CF nr. 107755 Făgăraș, nr. Crt. A1, nr. cadastral 107755, care reprezintă **teren categoria pasune**, în suprafața de 2.214 mp, aflat în proprietatea MUNICIPIULUI FAGARAS- DOMENIU NPRIVAT.

### **2.4. Moneda raportului**

Valoarea estimată în prezentul raport este calculată atât în lei cât și în Euro.  
Opinia finală a evaluării este prezentată în LEI.  
Cursul euro la data evaluării este de 4.9209 lei

### **2.5. SCOPUL EVALUARII**

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

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

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

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

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

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

### **2.7. Data evaluării**

Valoarea de piață estimată în prezentul raport, se referă la data de : **06.03.2023**

## **2.8. Inspectia proprietatii**

Proprietatile imobiliare au fost inspectate personal pentru a constata starea acestora in prezenta unui reprezentant al beneficiarului.

Proprietatile imobiliare evaluate au fost considerate ca fiind lipsite de condiții ascunse sau neaparente ale solului care să influențeze valoarea de piață a acestora.

## **2.9. Sursele de informatii utilizate**

**Informatii primite din partea beneficiarului :**

- Extras de Carte Funciara;
- Plan de amplasament;

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

- **Standardele de evaluare a bunurilor editia 2022;**
- **Cursul de schimb valutar la data evaluarii;**
- **Oferte privind comparabilele- [www.public24.ro](http://www.public24.ro);**

## **2.10 Ipoteze si ipoteze speciale:**

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

### Ipoteze:

- Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile si documentele furnizate de către client si au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil si 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 si utilizare, in afara cazului in care a fost identificata o non-conformitate, descrisă și luata in considerare in 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 sa indice prezenta contaminanților sau a materialelor periculoase;
- Situația actuală a proprietății imobiliare si scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate si a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate sa conducă la estimarea cea mai probabila a valorii proprietății în condițiile tipului valorii selectate;

- In cadrul inspecției nu s-au făcut sondaje pentru identificarea defectelor ascunse ale clădirii și acest raport nu validează starea tehnică a clădirii;
- Evaluatorul considera ca presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile in lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării;
- Evaluatorul a utilizat in 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 in EUR sunt valabile atât timp cât condițiile in care s-a realizat evaluarea (starea pieței, nivelul cererii si ofertei, inflație, evoluția cursului de schimb etc.) nu se modifica semnificativ. Pe piețele imobiliare valorile pot evalua ascendent sau descendent o data cu trecerea timpului si variația lor in raport cu cursul valutar nu este liniara);
- Orice alocare de valori pe componente este valabila numai in cazul utilizării prezentate in raport. Valori separate alocate nu trebuie folosite in legătură cu o alta evaluare si sunt invalide daca sunt astfel utilizate;
- Intrarea in posesia unei copii a acestui raport nu implica dreptul de publicare a acestuia;
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat sa ofere in continuare consultanta sau sa depună mărturie in instanță relativ la proprietatea in chestiune;
- Nici prezentul raport, nici părți ale sale (in special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului;
- Orice valori estimate in raport se aplica întregii proprietăți si orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimata, in afara cazului in care o astfel de distribuire a fost prevăzută in raport.
- Valoarea a fost exprimata ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative si aprecierile exprimate în raport si este valabilă în condițiile generale si specifice aferente perioadei **martie 2023**;
- Valoarea prezentata include cea a cotelor părții indivize din spatiile auxiliare;
- Valoarea nu tine seama de responsabilitățile de mediu si de costurile implicate de conformarea la cerințele legale;
- Valoarea este o predicție; valoarea este subiectiva; evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- Valoarea nu contine TVA;
- Valoarea exprimată în prezentul raport nu reprezintă valoarea pentru asigurare.

#### Ipoteze speciale-

- Nu este cazul

## **2.11. Descrierea raportulu**

### ***i de evaluare***

Lucrarea este structurata dupa cum urmeaza:

- rezumatul faptelor principale si al concluziilor importante, certificarea evaluatorului;
- premisele evaluarii, elemente cu caracter specific care delimiteaza modul de abordare al evaluarii;

- prezentarea datelor, descrierea bunului, situatia juridica si analiza pietei specifice;
- analiza datelor, analiza celei mai bune utilizari si abordarile in evaluare;
- rezultatul evaluarii, justificarea selectarii valorii si opinia finala a evaluatorului asupra valorii de piata a bunului;
- anexe, argumente suplimentare care stau la baza estimarii valorii de piata a bunului, documentele de proprietate, date de piata, fotografii, etc.

### **2.12 Riscul evaluarii.**

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

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

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

### **2.13. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare a raportului**

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

### **2.14. Declararea conformitatii cu SEV**

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

- SEV 100 - Cadru general (IVS Cadrul general)
- SEV 101 – Termenii de referinta ai evaluarii (IVS 101)
- SEV 102 – Documentare si conformare (IVS 102)
- SEV 103 - Raportare (IVS 103)
- SEV 104 – Tipuri ale valorii (IVS 104)
- SEV 105 – Abordari si motide de evaluare
- SEV 230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare (IVS 400)
- GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile

### 3. PREZENTAREA DATELOR

#### 3.1. Date despre zona si amplasare

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

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

	DENUMIRE IMOBIL	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ TEREN EXTRAVILAN</li> </ul>
1.	ADRESA IMOBIL, DESCRIEREA IMOBILULUI	<p>Proprietatea evaluata , este amplasata in extravilanul Mun. Fagaras, la periferie in partea sudica, in apropiere de Soseaua Hurezului. Accesul la proprietate se face pe un drum de exploatare ocolitor.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Suprafata: 2214 mp,</li> <li>▪ Forma: aprox patrata,                             <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Acces: Accesul la proprietate se face pe un drum de exploatare.</li> <li>▪ Teren neinprejmuit;</li> </ul> </li> <li>▪ topografie – plana</li> <li>▪ utilitati: in apropiere</li> <li>▪ categoria de folosinta: pasune</li> <li>▪ vecinatati:                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- la est – proprietate privata teren + constructii</li> <li>- la nord, vest si sud- terenuri libere</li> <li>-</li> </ul> </li> </ul>
3.	DATE PRIVIND DREPTUL DE PROPRIETATE, SUPRAFAȚA ȘI COTE INDIVIZE	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Carte Funciară nr. 107755Fagaras</li> <li>▪</li> </ul> <p style="text-align: center;">A. DESCRIEREA IMOBILULUI</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• TEREN EXTRAVILAN</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Număr cadastral:107755</li> <li>▪ Suprafata: 2214 mp</li> <li>▪ Categoria de folosinta: : pasune</li> </ul> <p style="text-align: center;">B. PROPRIETARI SI ACTE</p>

		<p>969//16.01.2023</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Act Administrativ nr. Hot 371, din 24.11.2022 emis de Consiliul local Fagaras- documentatie cadastrala intocmita de persoana fizica autorizata, avizata de serviciul cadastru; Act Administrativ nr. 64580 din 23.12.2022 emis de Mun Fagaras; Act Administrativ nr. 59818/2, din 05.01.2023 emis de Municipiul Fagaras; Act Administrativ nr. 2816, din 26.01.2023 emis de Primaria Mun Fagaras;</li><li>• B2. Intabulare, drept de PROPRIETATE dobndit prin Lege, cota actuala 11 in favoarea MUNICIPIULUI FAGARAS, CIF 4384419, DOMENIUL PRIVAT</li><li>• Act Normativ nr. 17 din 07.03.2014 emis de Guvernul Romaniei;</li><li>• B3. Se noteaza faptul ca imobilul de la A1 se afla sub incidenta art. 3 alin 1 dein Legea nr. 17/2014.</li><li>• Act Administrativ nr. Declaratie 1.3.2.din 11.01.2023 emis de LAZEA ADRIAN;</li></ul> <p>▪ SARCINI: NU SUNT</p> <p>Imobilele sunt evaluate in ipoteza ca sunt libere de sarcini.</p> <p>▪</p>
--	--	--

### 3.3. Analiza pietei imobiliare

Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane sau firme care intră în contact unii cu alții în scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Participanții la această piață schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii.

O serie de caracteristici speciale deosebesc piețele imobiliare de piețele bunurilor sau serviciilor. Fiecare proprietate imobiliară este unică iar amplasamentul său este fix. Piețele imobiliare nu sunt piețe eficiente: numărul de vânzători și cumpărători care acționează este relativ mic, proprietățile imobiliare au valori ridicate, care necesită o putere mare de cumpărare, ceea ce face ca aceste piețe să fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numărul de locuri de muncă precum și să fie influențate de tipul de finanțare oferit, volumul creditului care poate fi dobândit, mărimea avansului de plată, dobânzile, etc. În general, proprietățile imobiliare nu se cumpără cu banii jos iar dacă nu există condiții favorabile de finanțare tranzacția este periclitată.

Spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează ci este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale. Cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și ofertă. Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu, iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraofertă sau exces de cerere și nu echilibru. Cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent. De



multe ori, informațiile despre prețuri de tranzacționare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile sau sunt deformate. Proprietățile imobiliare sunt durabile și pot fi privite ca investiții.

### 3.3.1. Definirea pieței specifice

În cazul proprietății evaluate, pentru identificarea pieței imobiliare specifice, s-a analizat **piata specifica** pentru tipul de proprietate "**teren extravilan**" cu categoria de folosinta agricol din zona periferica a Mun. Fagaras si alte zone comparabile.

### 3.3.2. Cererea solvabila

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

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

### 3.3.3. Oferta competitive

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

Pentru tipul de proprietate "teren extravilan" cu categoria de folosinta agricol, oferta nu este foarte bogata in Mun. Fagaras, astfel aria pietei a fost extinsa la nivelul jud. Brasov si chiar Sibiu in zone comparabile .

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

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

Elemente de comparatie	Proprietatea Evaluata	Comparabila 1 OFERTA	Comparabila 2 OFERTA	Comparabila 3 OFERTA
		Convorbire Telefonica: 0745399520	Convorbire Telefonica 0722250456	Convorbire Telefonica 0721124057
Suprafata (mp)	2.214	3200	4600	4.000
Pret vanzare total suprafata (E)		25.600	23,000	16.000
Pret vanzare (E/mp)		8	5	4
Pret de vanzare dupa negociere (E)		6	4	3
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	Fagaras, langa Soseaua Hurezului	Codlea, DN1	Fagaras, in apropiere DN1,	Intre Mandra si Fagaras
Acces	Asfaltat	asfaltat	neasfaltat	Asfaltat
Suprafata	2.214	3200	4600	4000
Deschidere	-	20	20	20
Utilitati	In apropiere	nu	In apropiere	da
Cea mai buna utilizare	Pasune	Arabil	Arabil	pasune

### **3.2.4.Echilibrul pietei**

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

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

## 4. ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILOR

### 4.1. Cea mai buna utilizare

In conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor 2022, analiza de piață are scopul de a estima cel mai bun preț pentru o proprietate în condițiile celei mai bune utilizari.

Conform Ghidului Metodologic de Evaluare GEV 630 cea mai bună utilizare (CMBU) este definită ca: « utilizarea unui activ care ii maximizeaza valoarea si care este posibila din punct de vedere fizic, este permisa legal si este fezabila din punct de vedere financiar ».

In conformitate cu Standardele de Evaluare a bunurilor editia 2022 standarde ce incorporeaza Standardele Internationale de Evaluare (IVS) , Standardul de Evaluare SEV 100 – Cadrul General (IVS Cadrul general), prevede ca valoarea de piata a unui activ va reflecta cea mai buna utilizare, a acestuia.

CMBU poate fi continuarea utilizarii curente a activului sau poate fi o alta utilizare. Aceasta este determinata de utilizarea pe care un participant de pe piata ar intentiona sa o dea unui activ, atunci cand stabileste pretul pe care ar fi dispus sa il ofere.

Cea mai buna utilizare este un concept deterministic care sustine ca utilizarea asteptata este utilizarea singulara si specifica ce conduce la maximizarea utilizarii terenului.

Conceptul CMBU - cea mai buna utilizare reprezinta alternativa cea mai favorabila de utilizare a proprietatii, selectata din diferite variante posibile de construire, ce va constitui baza de pornire si va genera ipotezele de lucru necesare aplicarii metodelor de evaluare in continuarea analizei din evaluarea de fata.

Cea mai bună utilizare este analizată uzual în una din următoarele situații:

- cea mai bună utilizare a terenului liber
- cea mai bună utilizare a terenului construit.

Determinarea celei mai bune utilizari presupune luarea in considerare a urmatoarelor cerinte:

- utilizarea sa fie fizic posibila din prisma a ceea ce ar fi considerat rezonabil de catre participantii pe piata;
- utilizarea sa fie permisa legal, fiind necesar sa se ia in considerare orice restrictii in utilizarea activului, de exemplu specificatiile din planul urbanistic ;
- utilizarea sa fie fezabila financiar, avand in vedere daca o utilizare diferita, care este posibila fizic si permisa 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.

Destinatii alternative posibile fizic si justificate adecvat de localizarea proprietatii:

- demolare constructie si vanzare teren liber – inadecvata
- **utilizare agricol – adecvata**
- utilizare comercială – inadecvata
- utilizare office - inadecvata

Destinatii permise legal si cele identificate ca posibile fizic :

- demolare constructie si vanzare teren liber – inadecvata
- **utilizare agricol – da**
- utilizare comercială – nu
- utilizare office – nu

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

Tinand seama de aceste considerente cea mai buna utilizare va fi determinata in situatia terenului construit. Cea mai bună utilizare este reprezentată de utilizarea actuală, **respectiv proprietate imobiliara agricola.**

#### **4.2.Procedura de evaluare**

Valoarea de piață a terenului trebuie estimată având în vedere cea mai bună utilizare a acestuia.

Metodele recunoscute de evaluare a terenului sunt:

- **Comparația directă**- este cea mai utilizată metodă pentru evaluarea terenului și cea mai adecvată atunci când există informații disponibile despre tranzacții și/sau oferte comparabile.
- **Extracția de pe piață** - este o metodă prin care valoarea terenului este extrasă din prețul de vânzare al unei proprietăți construite, prin scăderea valorii contribuției construcțiilor, estimată prin metoda costului de înlocuire net.
- **Metoda alocării** - cunoscută și ca metoda proporției, se bazează pe principiul echilibrului și pe principiul contribuției, care afirmă că există un raport tipic sau normal între valoarea terenului și valoarea proprietății imobiliare, pentru anumite categorii de proprietăți imobiliare, din anumite localizări.
- **Metodele de capitalizare** - a venitului utilizate pentru estimarea valorii terenului se bazează pe informații care adesea sunt dificil de obținut de către evaluator (de exemplu, rate de capitalizare credibile, distincte pentru teren și pentru construcții în cazul tehnicii reziduale a terenului).
- **Metoda reziduală**, prezentată în SEV 233 Proprietatea în curs de construire, poate fi utilizată în estimarea valorii terenului atunci când sunt îndeplinite cumulativ următoarele condiții:
  - a) valoarea construcției existente sau ipotetice, reprezentând CMBU a terenului ca fiind liber, este cunoscută sau poate fi estimată cu precizie;
  - b) venitul net din exploatare dintr-un singur an, generat de proprietatea imobiliară, este stabilizat și este cunoscut sau poate fi estimat;
  - c) pot fi identificate pe piață ratele de capitalizare/actualizare pentru teren/proprietate;
  - d) există autorizație de construire.Aplicabilitatea metodei reziduale este limitată deoarece pe piața internă, în prezent, există puține informații despre chirii pentru terenuri și despre rate de capitalizare numai pentru teren și, respectiv, numai pentru clădiri.

- **Metoda capitalizării rentei funciare** reprezintă o metodă prin care renta funciară este capitalizată cu o rată de capitalizare adecvată extrasă de pe piață pentru a estima valoarea de piață a dreptului de proprietate asupra terenului arendat/închiriat, adică a dreptului de proprietate afectat de locațiune.  
Dacă renta contractuală corespunde rentei de piață, valoarea estimată prin aplicarea ratei de capitalizare (adecvate) de pe piață va fi echivalentă cu valoarea de piață a dreptului de proprietate.
- **Analiza parcelării și dezvoltării** este o metodă foarte specializată, utilă numai în anumite cazuri de evaluare a terenurilor care sunt suficient de mari pentru a fi divizate în parcele mai mici și vândute cumpărătorilor sau utilizatorilor finali. Metoda este utilizată pentru evaluarea unui teren liber, având potențial de parcelare și (re)dezvoltare, prin analiza fluxului de numerar actualizat (analiza DCF).  
Metoda parcelării și dezvoltării este utilizată în studii de fezabilitate și în evaluări în care tranzacțiile/ofertele de loturi mari comparabile sunt rare.

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

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

Etapele parcurse:

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

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

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

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

### 4.3. Evaluarea terenului

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

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

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

#### Fisa de date necesare evaluării terenului

- Teren: extravilan
- S teren = 2214 mp
- topografie – plană;
- forma : patrata;
- stare: pasune
- acces: în apropiere de Soseaua Hurezului, acces pe un drum de exploatare ocolitor.
- Adresa: Fagaras
- Data evaluării: 06.03.2023
- Scopul evaluării: vânzare;
- Categoria de valoare adecvata scopului: valoare de piață.

#### 4.2.1. Determinarea valorii de piață a terenului prin metoda comparației

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

#### ABORDAREA PRIN COMPARATIA VANZARILOR - TEREN

Elemente descriptive	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Valoare oferta- Euro (rotunjit)	8.660	25.600	23.000	16.000
Suprafata - mp	2.214,00	3.200,00	4.600,00	4.000,00
Deschidere	0,00	20,00	20,00	32,00
Valoare oferta- Euro/mp (rotunjit)	4	8,00	5,00	4,00
Discount negociere		-0,20	-0,20	-0,20
Valoare oferta/tranzactie- Euro corectata		6	4	3

<b>Element de comparatie</b>				
Drept de proprietate	integral	integral	integral	integral
Corectie (%)				
Corectie		0	0	0
Pret corectat		6	4	3
<b>Conditii de finantare</b>		cash	cash	cash
Corectie (%)				
Corectie		0	0	0
Pret corectat		6	4	3
<b>Conditii de vanzare</b>		normal	normal	normal
Corectie (%)				
Corectie		0	0	0
Pret corectat		6	4	3
<b>Conditii de piata</b>		current	current	current
Corectie (%)				
Corectie		0	0	0
Pret corectat		6	4	3
Localizare	FAGARAS, in apropiere de Soseaua Hurezului	Codlea, DN 1	Langa Laguna Albastra	Intre Mandra si Fagaras
Corectie (%)		-30%		20%
Corectie		-2	0	1
Pret corectat		4	4	4
Acces	acces pe un drum de exploatare	DN1	neasfaltat	asfaltat
Corectie (%)		-20%	-15%	-20%
Corectie		-1	-1	-1
Pret corectat		4	3	3
Suprafata	2.214	3.200	4.600	4.000
Corectie (%)		5%	15%	10%
Corectie		0	1	0
Pret corectat		4	4	3
Deschidere/ adancime	0	20	20	32
Deschidere/ adancime	-	0,13	0,09	0,26
Corectie (%)				
Corectie		0	0	0
Pret corectat		4	4	3

<b>Utilitati</b> in apropiere	nu	in apropiere	NU
Corectie (%)	5%		5%
Corectie	0	0	0
Pret corectat	4	4	4
<b>Gea mai buna utilizare</b> pasune	arabil	arabil	pasune
Corectie (%)			
Corectie	0	0	0
Pret corectat	4	4	4
<b>Status urban</b> extravilan	extravilan	extravilan	extravilan
Corectie (%)			
Corectie	0	0	0
Pret corectat	4,0	3,9	3,6
<b>Alte ajustari</b>			
Corectie (%)			
Corectie	0,0	0,0	0,0
Pret corectat	4	4	4
Corectie totala neta	-2	0	0
Corectie totala neta (%)	-38%	-2%	13%
Corectie totala bruta	3	1	2
Corectie totala bruta (%)	50%	28%	61%
Numar corectii negative	2	1	1
Numar corectii pozitive	2	1	3
Numar elemente similare	8	10	8
Valoare de piata unitara estimata a proprietatii	3,9 Euro		
Valoare de piata estimata a proprietatii	8.657 Euro		
Valoare de piata estimata a proprietatii rotunjita	1 decimale	8.660 Euro	

**Observatii privind ajustarile realizate :**

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

**Drept de proprietate :** Dreptul de proprietate deplin - nu sunt necesare ajustari;

**Conditii de finantare:** Deoarece conditiile de finantare sunt identice, nu sunt necesare ajustari.

**Conditii de vanzare:** conditiile de vanzare fiind aceleasi, nu au fost necesare ajustari,

**Conditii de piata:** Ofertele fiind de data recenta nu sunt necesare ajustari aplicate comparabilelor.



**Localizare** : s-a tinut cont de distanta fata de arterele importante de circulatie si de gradul de atractivitate al zonei, astfel comparabilele 1 are localizare superioara si a fost ajustata negativ cu -30%.iar comparabila 3 are localizare inferioara si a fost ajustata cu +20%.

**Acces** : proprietatea evaluata are accesul pe un drum de exploatare ocolitor, astfel toate comparabilele au fost ajustate negativ acestea avand acces superior

**Suprafata** : s-au ajustat toate comparabilele in functie de suprafata, iar explicatia pentru aceasta ajustare este : Cu cat suprafata de teren este mai mica cu atat pretul este mai mare / mp.

**Utilitati** : s-au ajustat comparabilele 1 si 3 acestea neavand utilitati ;

**Cea mai buna utilizare** : nu au fost necesare ajustari , toate comparabilele au cea mai buna utilizare agricol;

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

In urma evaluarii prin comparatia directa a rezultat un interval de valori cuprinse intre 3,6 si 4 Euro/mp.

Pentru alegerea valorii finale am calculat corectiile totale si am considerat ca terenul care are corectia bruta procentuala cea mai mica , este egala cu proprietatea evaluata. Am ales comparabila 2 ca fiind egala cu proprietatea evaluate. Astfel valoarea de piata estimata a terenului in urma abordarii prin comparatia vanzarilor este de: **4 E/mp.**

**VALOARE UNITARA TEREN = 4 Euro/mp ( 19.684 LEI/MP)**

**Valoare teren 2.214 mp = 2.214 X 4**

**= 8.856 Euro echivalent 43.580 Lei**



### 4.3. Rezultatul evaluarii. Concluziile privind valoarea

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

	Valoarea <b>UNITARA</b> estimata in <b>Euro/mp</b> (rotunjit)	Valoarea <b>UNITARA</b> exprimata in <b>Lei</b> (rotunjit)	Valoarea <b>TOTALA</b> exprimata in Euro	Valoarea <b>TOTALA</b> exprimata in Lei (Rotunjit)
<b>Teren extravilan</b> <b>2.214 mp</b>	<b>4 Euro/mp</b>	<b>19,684 lei/mp</b>	<b>8.856</b>	<b>43.580</b>

**Curs euro la data evaluarii : 1 E = 4.9209 lei**

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

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

**DOBRILA LILIANA**  
**EXPERT EVALUATOR**  
**MEMBRU TITULAR ANEVAR**



## ANEXE

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

## ANEXA NR. 1- STUDIU DE PIATA TERENURI

COMPARABILA NR. 1

<https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-extravilan/anunt/teren-extravilan-arabil/f6h32h3225467fgidf5d31280i7i8i0g.html>

TEL 0745399520

### Teren extravilan arabil .

**8 EUR negociabil**

Brasov, Codlea Central Vezi pe harta

Valabil din 03.03.2023 14:33:24

Salveaza anuntul pe mai tarziu



#### Descriere

vind teren arabil in Codlea avind o suprafata de 3200 mp .

Accesul se face din DN1cu un drum lateral pe toata lungimea terenului fiind prima parcela.

Publi24\_1646723092

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

0745399520 Arata telefon

COMPARABILA NR. 2

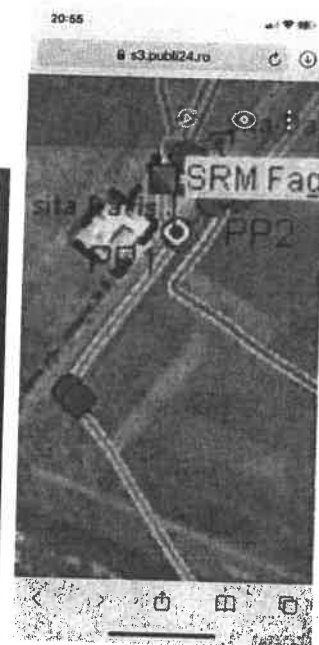
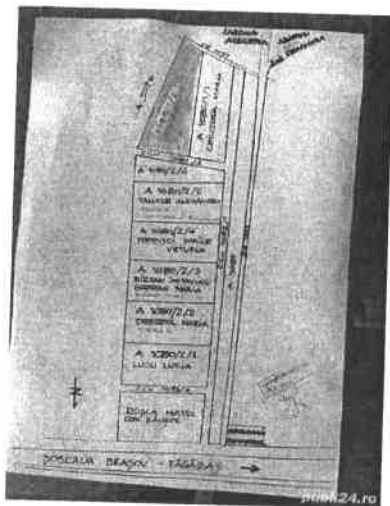
COMPARABILA 2

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-extravilan/anunt/vand-teren-4600-mp-langa-laguna-albastra/750fh8higih777h411i7233851iieqi.html>

# Vand teren 4600 mp lângă laguna albastra

5 EUR negociabil

Brasov, Fagaras [Vezi pe harta](#)



## Descriere

Teren arabil, extravilan, lângă Laguna Albastra., pe sos centura, upruc Poza a treia indica traseele de gaz metan, iar terenul este intre cele doua retele.

Exista toate documentele la zi, extras CF. Publi24\_1644673415

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

0722250456 Arata telefon

COMPARABILA 3

<https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-extravilan/anunt/vand-teren-pasune-fagaras-4000-mp/525ff6f497427de4285e2252f544632d.html>

## Vand teren/pasune Fagaras 4000 mp

20 RON

Brasov, Fagaras Vezi pe harta

Valabil din 31.01.2023 13:56:251

Tel 0721.124.077



### Descriere

Se vinde teren /pașune între localitatea Făgăraș și localitatea Mândra în suprafață de 4000 mp .Proprietar cu Cf intabulat și toate actele la zi .Cer 20 lei /mp negociabil .Rog seriozitate ! Publi24\_1674587152



Nr. cerere	969
Ziua	16
Luna	01
Anul	2023
Cod verificare 100124867789	

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ  
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 107755 Făgăraș



**A. Partea I. Descrierea Imobilului**

TEREN Extravilan

Adresa: Jud. Brasov

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinta
A1	107755	2.214	Teren neimpregniat; Imobil inregistrat in planul cadastral fara localizare certa, datorita lipsei planului parcelar.

**B. Partea II. Proprietari și acte**

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referinta
<b>969 / 16/01/2023</b> Act Administrativ nr. Hot 371, din 24/11/2022 emis de Consiliul local Făgăraș-documentație cadastrală întocmită de persoană fizică autorizată, avizată de serviciul cadastru; Act Administrativ nr. 64580, din 23/12/2022 emis de Mun.Făgăraș; Act Administrativ nr. Adev.59818/2, din 05/01/2023 emis de Municipiul Făgăraș; Act Administrativ nr. 2816, din 26/01/2023 emis de Primaria Mun. Făgăraș;	
B2 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuala 1/1 1) <b>MUNICIPIUL FĂGĂRAȘ, CIF:4384419, DOMENIUL PRIVAT</b>	A1
Act Normativ nr. 17, din 07/03/2014 emis de Guvernul Romaniei;	
B3 se notează faptul că Imobilul de la A.1 se află sub incidența art.3 alin.1 din Legea nr.17/2014	A1
Act Administrativ nr. Declarație 1.3.2, din 11/01/2023 emis de LAZEA ADRIAN;	
B4 se menționează că Imobilul de la A.1 este înregistrat în planul cadastral fără localizare certă datorită lipsei planului parcelar	A1

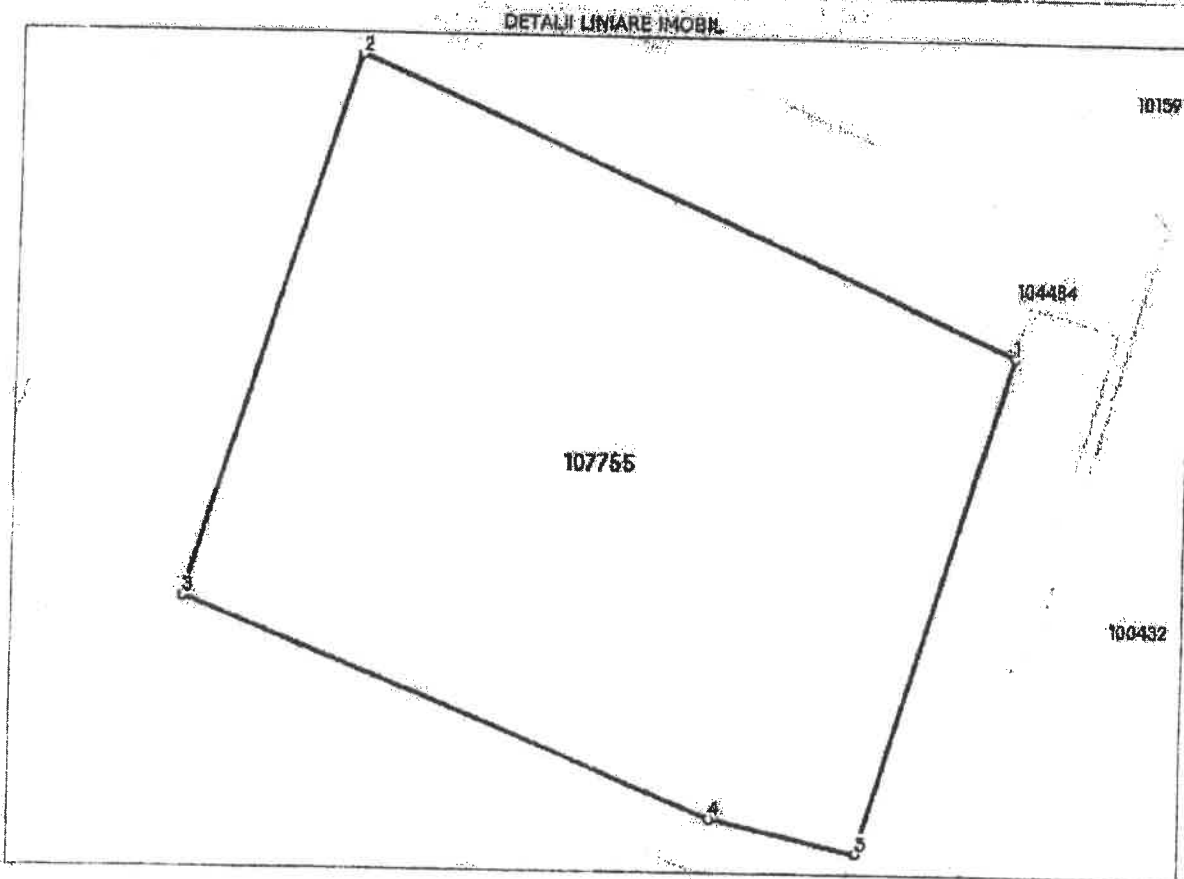
**C. Partea III. SARCINI .**

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

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
107755	2.214	Imobil înregistrat în planul cadastral fara localizare certa, datorita lipsei planului parcelar.

\* Suprafata este determinată în planul de proiectie Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr. Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarfa	Parcelă	Nr. topo.	Observații / Referințe
1	pasune	NU	2.214	29	1195/2	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	53.702
2	3	42.691
3	4	42.376
4	5	11.083
5	1	39.071

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

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



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

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

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 211.

Data soluționării,

31-01-2023

Data eliberării,

31

Asistent Registrator,

ADRIANA COJOCARIU

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)

