



PROIECT

HOTĂRÂREA nr.

Din data de

privind aprobarea vânzării imobilului teren 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 imobilului teren 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 2.214 mp, identificat în CF 107755 Făgăraș

Văzând avizele comisiilor de specialitate.....

Având în vedere:

- prevederile Legii 17/2014 privind unele măsuri de reglementare a vânzării-cumpărării terenurilor agricole situate în extravilan și de modificare a Legii nr. 268/2001 privind privatizarea societăților comerciale ce dețin în administrare terenuri proprietate publică și privată a statului cu destinație agricolă și înființarea Agenției Domeniilor Statului

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

- prevederile art 555, art 1650 din Legea nr 287/2009, republicată, privind Codul Civil

În temeiul art. 129, alin.2, lit. c, alin 6 lit b), 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, însușirea Raportului de evaluare nr 1175/06.03.2023, întocmit de către evaluator autorizat ANEVAR, pentru imobilul teren extravilan, categoria pășune - domeniu privat, în suprafață de 2.214 mp, situat în Făgăraș, identificat în CF 107755 Făgăraș, Anexa 1, parte integrantă din prezenta

Art. 2: Se aprobă vânzarea imobilului teren extravilan, categoria pășune - domeniu privat, în suprafață de 2.214 mp, situat în Făgăraș, identificat în CF 107755 Făgăraș

Art. 3: Se aprobă demararea procedurii prevăzute de Legea 17/2014 privind unele măsuri de reglementare a vânzării-cumpărării terenurilor agricole situate în extravilan și de modificare a Legii nr. 268/2001 privind privatizarea societăților comerciale ce dețin în administrare terenuri proprietate publică și privată a statului cu destinație agricolă și înființarea Agenției Domeniilor Statului, cu prețul de vânzare de 65.370 lei, potrivit Raportului de evaluare menționat la art 1.

Art 4: Se aprobă vânzarea directă către preemtorul de rang superior în cazul concursului între preemtori, iar în cazul concursului între preemtori de același rang sau potențiali cumpărători, se aplică procedura licitației publice, conform Anexei 2, parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art 5.: Se aprobă demararea procedurii licitației publice, conform dreptului comun, în cazul neexercitării dreptului de preempțiune, sau dacă niciunul dintre potențialii cumpărători, în termenul legal, nu îndeplinește condițiile prevăzute la art 4.

Art. 6: Se aprobă Caietul de sarcini 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, conform Anexei 2, parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 7: Prețul de pornire al licitației este de 65.370 lei potrivit Raportului de evaluare nr 1175/06.03.2023, la care se adugă pasul de strigare de 10 %

Art. 8: 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,
SECRETAR GENERAL,
MARIAN LAVINIA



Nr. 34134/28.04.2023

**RAPORT AL COMPARTIMENTULUI DE SPECIALITATE
LA PROIECTUL DE HOTĂRÂRE AL CONSILIULUI LOCAL**
privind aprobarea vânzării imobilului teren 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 imobilul teren 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 publică.

Menționăm că, potrivit inventarierii aferente Legii 165/2013, la nivelul Municipiului Făgăraș există teren suficient pentru reconstituirea dreptului de proprietate în temeiul legilor fondului funciar, astfel încât, vânzarea terenului descris anterior nu ar afecta în niciun fel procesul de reconstituire al dreptului de proprietate pentru titularii acestui drept.

Oportunitatea acestei vânzări constă în administrarea eficientă a domeniului privat al Municipiului Făgăraș, prin atragerea de venituri suplimentare la bugetul local, în vederea alocării de sume pentru investiții, prin valorificarea patrimoniului Municipiului Făgăraș.

Pentru vânzarea imobilului teren ce face obiectul proiectului de hotărâre, se va aplica procedura prevăzută de Legea 17/2014 privind unele măsuri de reglementare a vânzării-cumpărării terenurilor agricole situate în extravilan și de modificare a Legii nr. 268/2001 privind privatizarea societăților comerciale ce dețin în administrare terenuri proprietate publică și privată a statului cu destinație agricolă și înființarea Agenției Domeniilor Statului, cu prețul de vânzare de 65.370 lei, potrivit raportului de evaluare 1175/2023.

În cazul concursului între preemtori, se va aplica procedura vânzării directe către preemtorul de rang superior care va depune ofertă de cumpărare (art 4alin 1 L 17/2014) , iar în cazul concursului între preemtori de același rang se va aplica procedura licitației publice, conform art 363 din OUG 57/2019 în condițiile prevăzute la art 311, pornind de la prețul stabilit prin raport de evaluare, ulterior fiind înscris dreptul de proprietate în cartea funciara. În cazul neexercitării dreptului de preempțiune, potențialii cumpărători pot depune cerere de cumpărare în condițiile prevăzute de Legea 17/2014 (art 4¹ alin 1,2,3)), aplicându-se procedura licitației. În cazul neexercitării dreptului de preempțiune și dacă niciun potențial cumpărător nu își manifestă dorința de cumpărare, vânzarea terenului se poate face către orice persoană fizică sau juridică (art 4¹ alin 5 L 17/2014), prin licitație publică.

Prețul de pornire al licitației este de 65.370 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 363 din OUG 57/2019 și în condițiile prevăzute de Legea 17/2014 privind unele măsuri de reglementare a vânzării-cumpărării terenurilor agricole situate în extravilan și de modificare a Legii nr. 268/2001 privind privatizarea societăților comerciale ce dețin în administrare terenuri proprietate publică și privată a statului cu destinație agricolă și înființarea Agenției Domeniilor Statului, propunem Consiliului local aprobarea vânzării terenului extravilan, categoria pășune - domeniu privat, 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	16.10.2023	
2.	Șef birou cadastru, ev. patrimoniu	ELENA TĂNASE		
3.	Intocmit, consilier	BĂRBĂTEI LAURA		



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. 34134/1/28.04.2023

REFERAT DE APROBARE LA PROIECTUL DE HOTĂRÂRE AL CONSILIULUI LOCAL

privind aprobarea vânzării imobilului teren 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 imobilul teren 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 publică.

Oportunitatea acestei vânzări constă în administrarea eficientă a domeniului privat al Municipiului Făgăraș, prin atragerea de venituri suplimentare la bugetul local, în vederea alocării de sume pentru investiții, prin valorificarea patrimoniului Municipiului Făgăraș.

Pentru vânzarea imobilului teren ce face obiectul proiectului de hotărâre, se va aplica procedura prevăzută de Legea 17/2014 privind unele măsuri de reglementare a vânzării-cumpărării terenurilor agricole situate în extravilan și de modificare a Legii nr. 268/2001 privind privatizarea societăților comerciale ce dețin în administrare terenuri proprietate publică și privată a statului cu destinație agricolă și înființarea Agenției Domeniilor Statului, cu prețul de vânzare de 65.370 lei, potrivit raportului de evaluare 1175/2023.

În cazul concursului între preemtori, se va aplica procedura vânzării directe către preemtorul de rang superior care va depune ofertă de cumpărare, iar în cazul concursului între preemtori de același rang se va aplica procedura licitației publice, conform art 363 din OUG 57/2019 în condițiile prevăzute la art 311, pornind de la prețul stabilit prin raport de evaluare, ulterior fiind înscris dreptul de proprietate în cartea funciara. În cazul neexercitării dreptului de preempțiune, potențialii cumpărători pot depune cerere de cumpărare în condițiile prevăzute de Legea 17/2014, aplicându-se procedura licitației. În cazul neexercitării dreptului de preempțiune și dacă niciun potențial cumpărător nu își manifestă dorința de cumpărare, vânzarea terenului se poate face către orice persoană fizică sau juridică, prin licitație publică.

Prețul de pornire al licitației este de 65.370 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 363 din OUG 57/2019 și în condițiile prevăzute de Legea 17/2014 privind unele măsuri de reglementare a vânzării-cumpărării terenurilor agricole situate în extravilan și de modificare a Legii nr. 268/2001 privind privatizarea societăților comerciale ce dețin în administrare terenuri proprietate publică și privată a statului cu destinație agricolă și înființarea Agenției Domeniilor Statului, propunem Consiliului Local aprobarea vânzării terenului extravilan, categoria pășune - domeniu privat, în suprafață de 2.214 mp, situat în Făgăraș, identificat în CF 107755 Făgăraș.

PRIMARUL MUNICIPIULUI FAGARAS
GHEORGHE SUCACIU

Exercitarea dreptului de preemțiune

ART. 4

(1) Înstrăinarea prin vânzare a terenurilor agricole situate în extravilan se face cu respectarea condițiilor de fond și de formă prevăzute de Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările ulterioare, și a dreptului de preemțiune, la preț și în condiții egale cu cele prevăzute în ofertă, în următoarea ordine:

a) preemptori de rang I: coproprietarii, soții, rudele până la gradul al treilea și afinii până la gradul al treilea, în această ordine;

b) preemptori de rang II: proprietarii investițiilor agricole pentru culturile de pomi, viță-de-vie, hamei, irigații exclusiv private, aflate pe terenurile ce fac obiectul ofertelor de vânzare și/sau arendașii. În cazul în care pe terenurile supuse vânzării se află investiții agricole pentru culturile de pomi, viță-de-vie, hamei și pentru irigații, prioritate la cumpărarea acestor terenuri au proprietarii acestor investiții;

c) preemptori de rang III: proprietarii și/sau arendașii terenurilor agricole vecine cu terenul supus vânzării, cu respectarea dispozițiilor prevăzute la alin. (2) și (4);

d) preemptori de rang IV: tinerii fermieri;

e) preemptori de rang V: Academia de Științe Agricole și Silvicultură «Gheorghe Ionescu-Șișești» și unitățile de cercetare-dezvoltare din domeniile agriculturii, silviculturii și industriei alimentare, organizate și reglementate prin Legea nr. 45/2009 privind organizarea și funcționarea Academiei de Științe Agricole și Silvicultură «Gheorghe Ionescu-Șișești» și a sistemului de cercetare-dezvoltare din domeniile agriculturii, silviculturii și industriei alimentare, cu modificările și completările ulterioare, precum și instituțiile de învățământ cu profil agricol, în scopul cumpărării terenurilor agricole situate în extravilan cu destinația strict necesară cercetării agricole, aflate în vecinătatea loturilor existente în patrimoniul acestora;

f) preemptori de rang VI: persoane fizice cu domiciliul/reședința situat/situată în unitățile administrativ-teritoriale unde este amplasat terenul sau în unitățile administrativ-teritoriale vecine;

g) preemptori de rang VII: statul român, prin Agenția Domeniilor Statului.

ART. 7

(1) Titularul dreptului de preemțiune trebuie ca, în termenul de 45 de zile lucrătoare, să își manifeste în scris intenția de cumpărare, să comunice acceptarea ofertei vânzătorului și să o înregistreze la sediul primăriei unde aceasta a fost afișată. Primăria va afișa, inclusiv pe site-ul propriu, în termen de 3 zile lucrătoare de la înregistrarea acceptării ofertei de vânzare, datele prevăzute în normele metodologice de aplicare a prezentei legi, respectiv le va trimite pentru afișare pe site-ul structurii centrale sau structurilor teritoriale, după caz.

(2) Comunicarea acceptării ofertei vânzătorului se înregistrează la primărie de către titularul dreptului de preempțiune însoțită de documentele justificative, prevăzute de normele metodologice de aplicare a prezentei legi.

(3) În cazul în care, în termenul de 45 de zile lucrătoare prevăzut la art. 6 alin. (2); mai mulți preemptori de rang diferit își manifestă în scris intenția de cumpărare, la același preț și în aceleași condiții, se aplică prevederile art. 4.

(4) În cazul în care, în termenul de 45 de zile lucrătoare prevăzut la art. 6 alin. (2), mai mulți preemptori de același rang își manifestă în scris intenția de cumpărare și niciun alt preemptor de rang superior nu a acceptat oferta, la același preț și în aceleași condiții, se aplică prevederile art. 4.

(5) În cazul în care, în termenul de 45 de zile lucrătoare prevăzut la art. 6 alin. (2), un preemptor de rang inferior oferă un preț superior celui din oferta de vânzare sau celui oferit de ceilalți preemptori de rang superior lui care acceptă oferta, vânzătorul poate relua procedura, cu înregistrarea ofertei de vânzare cu acest preț, cu respectarea prevederilor art. 4.

(6) Procedura prevăzută la alin. (5) se va desfășura o singură dată, în termen de 10 zile de la împlinirea termenului de 45 de zile lucrătoare prevăzut la art. 6 alin. (2).

(6¹) Comunicarea acceptării ofertei de vânzare modificată se înregistrează la primărie, în termen de 10 zile de la expirarea termenului prevăzut la alin. (6).

(7) În termen de 3 zile lucrătoare de la înregistrarea comunicării de acceptare a ofertei de vânzare, primăria are obligația să transmită structurii centrale, respectiv structurilor teritoriale, după caz, datele de identificare a preemptorilor, potențiali cumpărători, în vederea verificării îndeplinirii condițiilor legale.

(8) Dacă, în termenul de 45 de zile lucrătoare prevăzut la art. 6 alin. (2), primăria constată că niciunul dintre titularii dreptului de preempțiune nu își manifestă intenția de a cumpăra terenul, se aplică dispozițiile art. 4¹ alin. (3) și art. 6 alin. (5). Vânzarea terenului la un preț mai mic decât cel cerut în oferta de vânzare prevăzută la art. 6 alin. (1), în condiții mai avantajoase decât cele arătate în aceasta ori cu nerespectarea condițiilor prevăzute la art. 4¹ atrage nulitatea absolută.

(9) În cazul în care, în termenul de 45 de zile lucrătoare prevăzut la art. 6 alin. (2), respectiv în termenul de 10 zile prevăzut la alin. (6), vânzătorul modifică datele înscrise în oferta de vânzare, acesta reia procedura de înregistrare a cererii prevăzute la art. 6 alin. (1), cu respectarea dispozițiilor prezentei legi.

ART. 7¹

(1) Înainte de împlinirea termenului prevăzut la art. 6 alin. (2), vânzătorul poate depune la primăria unde a fost înregistrată cererea de afișare a ofertei de vânzare o cerere prin care solicită retragerea ofertei. În acest caz, primăria va încheia un proces-verbal de anulare a procedurii prevăzute de prezenta lege și va comunica o copie a acestuia structurii centrale sau structurii teritoriale, după caz, și Agenției Domeniilor Statului.

(2) În cazul în care, unul dintre titularii dreptului de preempțiune care și-au manifestat acceptarea ofertei înregistrează la primărie, până la expirarea termenului de verificare prevăzut la art. 10 alin. (1), o cerere de renunțare la acceptarea ofertei, se aplică prevederile art. 4.

ART. 4¹

(1) În cazul în care titularii dreptului de preempțiune nu își manifestă intenția de a cumpăra terenul, înstrăinarea prin vânzare a terenurilor agricole situate în extravilan se poate face către persoanele fizice cu respectarea următoarelor condiții cumulative:

a) să aibă domiciliul/reședința situat/situată pe teritoriul național pe o perioadă de cel puțin 5 ani anterior înregistrării ofertei de vânzare;

b) să desfășoare activități agricole pe teritoriul național pe o perioadă de cel puțin 5 ani, anterior înregistrării acestei oferte;

c) să fie înregistrate de autoritățile fiscale române cu minimum 5 ani anterior înregistrării ofertei de vânzare a terenurilor agricole situate în extravilan.

(2) În cazul în care titularii dreptului de preempțiune nu își manifestă intenția de a cumpăra terenul, înstrăinarea prin vânzare a terenurilor agricole situate în extravilan se poate face către persoanele juridice cu respectarea următoarelor condiții cumulative:

a) să aibă sediul social și/sau sediul secundar situat pe teritoriul național pe o perioadă de cel puțin 5 ani anterior înregistrării ofertei de vânzare;

b) să desfășoare activități agricole pe teritoriul național pe o perioadă de cel puțin 5 ani anterior înregistrării ofertei de vânzare a terenurilor agricole situate în extravilan;

c) să prezinte înscrisurile din care să reiasă că, din venitul total al ultimilor 5 ani fiscali, minimum 75% reprezintă venit din activități agricole, așa cum sunt prevăzute de Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare, clasificate conform codului CAEN prin ordin al ministrului agriculturii și dezvoltării rurale;

d) asociatul/acționarul, persoană fizică, care deține controlul societății să aibă domiciliul situat pe teritoriul național pe o perioadă de cel puțin 5 ani anterior înregistrării ofertei de vânzare a terenurilor agricole situate în extravilan;

e) în cazul în care în structura persoanelor juridice, asociații/acționarii care dețin controlul societății sunt alte persoane juridice, asociații/acționarii, care dețin controlul societății, să facă dovada domiciliului//reședinței/sediului social/secundar situat pe teritoriul național pe o perioadă de cel puțin 5 ani anterior înregistrării ofertei de vânzare a terenurilor agricole situate în extravilan.

(3) În cazul neexercitării dreptului de preempțiune, potențialii cumpărători pot depune la primărie un dosar care să cuprindă documentele doveditoare privind îndeplinirea condițiilor prevăzute la alin. (1) și (2), în termen de 30 de zile de la expirarea termenului de 45 de zile lucrătoare prevăzut la art. 6 alin. (2).

(4) Documentele doveditoare privind îndeplinirea condițiilor prevăzute la alin. (1) și (2) se stabilesc prin normele metodologice de aplicare a prezentei legi.

(5) În cazul neexercitării dreptului de preempțiune, dacă niciunul dintre potențialii cumpărători, în termenul legal, nu îndeplinește condițiile pentru a putea cumpăra terenul agricol situat în extravilan, înstrăinarea acestuia prin vânzare se poate face către orice persoană fizică sau juridică, în condițiile prezentei legi.

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 inscris 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, 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, inscris 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 PRIVAT.

- **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 UNITARA estimata in Euro/mp (rotunjit)	Valoarea UNITARA exprimata in Lei (rotunjit)	Valoarea TOTALA exprimata in Euro	Valoarea TOTALA exprimata in Lei (Rotunjit)
Teren extravilan 2.214 mp	6 Euro/mp	29,525 lei/mp	13.284	65.370

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**



1. INTRODUCERE	1
2. TERMENII DE REFERINTA	4
2.1. Prezentarea evaluatorului.....	4
2.2. Prezentarea beneficiarului si utilizatorilor desemnati	4
2.3. Obiectul evaluarii.....	5
2.4. Moneda raportului.....	5
2.5. SCOPUL EVALUARII	5
2.6. BAZELE EVALUARII, TIPUL VALORII ESTIMATE	5
2.7. Data evaluarii.....	5
2.8. Inspectia proprietatii	6
2.9. Sursele de informatii utilizate.....	6
2.10 Ipoteze si ipoteze speciale:.....	6
2.11. Descrierea raportului	7
<i>i de evaluare</i>	7
2.12 Riscul evaluarii.....	8
2.13. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare a raportului.....	8
2.14. Declararea conformitatii cu SEV.....	8
3. PREZENTAREA DATELOR	9
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
4. ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILOR	13
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
A N E X E	21

2. TERMENII DE REFERINTA

2.1. *Prezentarea evaluatorului*

DOBRILA LILIANA – MEMBRU TITULAR ANEVAR

Expert evaluator de proprietati imobiliare si de bunuri mobile.

Nr. Legitimatie: 12154

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

Certificarea evaluatorului

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

EVALUATOR: DOBRILA LILIANA



2.2. *Prezentarea beneficiarului si utilizatorilor desemnati*

- DESTINATAR SI BENEFICIAR

PRIMARIA MUNICIPIULUI FAGARAS, cu sediul in Fagaras, str. Republicii, nr. 3, cod 505200, jud. Brasov, tel: 0268/211313, fax 0268/213020, email secretariat@primaria-fagaras.ro, 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 motive 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 nepartinitoară, 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 conditii ascunse sau neaparente ale solului care sa influenteze valoarea de piata 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;**

2.10 Ipoteze si ipoteze speciale:

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

Ipoteze:

- Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către client și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil și marketabil;
- Evaluatorul a avut la dispoziție documentele ce s-au anexat prezentului raport și considerate parte integrantă, din care s-au extras datele mai sus prezentate. Proprietatea a fost evaluată și considerată ca fiind liberă de sarcini. Orice diferență între situația luată în calcul de evaluator și cea prezentată finanțatorului impune invalidarea prezentului raport.
- Se presupune ca proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o non-conformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport;
- Presupunem că nu există nici un fel de contaminanți și costul activităților de decontaminare nu afectează valoarea; nu am fost informați de nici o inspecție sau raport care să indice prezența contaminanților sau a materialelor periculoase;
- Situația actuală a proprietății imobiliare și scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii proprietății în condițiile tipului valorii selectate;

- 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 și ofertei, inflație, evoluția cursului de schimb etc.) nu se modifica semnificativ. Pe piețele imobiliare valorile pot evalua ascendent sau descendent o data cu trecerea timpului și variația lor 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 și 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 și orice divizare sau distribuie a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimata, in afara cazului in care o astfel de distribuie a fost prevăzută in raport.
- Valoarea a fost exprimata ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în raport și este valabilă în condițiile generale și specifice aferente perioadei **martie 2023**;
- Valoarea prezentata include cea a cotelor părții indivize din spațiile auxiliare;
- Valoarea nu tine seama de responsabilitățile de mediu și 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 raportului de evaluare

Lucrarea este structurata dupa cum urmeaza:

- rezumatul faptelor principale și al concluziilor importante, certificarea evaluatorului;
- premisele evaluarii, elemente cu caracter specific care delimiteaza modul de abordare al evaluarii;
- prezentarea datelor, descrierea bunului, situatia juridica și analiza pietei specifice;
- analiza datelor, analiza celei mai bune utilizari și abordarile în evaluare;

- rezultatul evaluării, justificarea selectării valorii și opinia finală a evaluatorului asupra valorii de piață a bunului;
- anexe, argumente suplimentare care stau la baza estimării valorii de piață a bunului, documentele de proprietate, date de piață, fotografii, etc.

2.12 Riscul evaluării.

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

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

Valoarea estimată este valabilă numai pentru scopul declarat, orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuție a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuție a fost prevăzută în raportul de evaluare.

2.13. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare a raportului

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

2.14. Declarația conformității cu SEV

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

- SEV 100 - Cadru general (IVS Cadru 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

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	▪ TEREN EXTRAVILAN
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">▪ Suprafata: 2214 mp,▪ Forma: aprox patrata,<ul style="list-style-type: none">▪ Acces: Accesul la proprietate se face pe un drum de exploatare.▪ Teren neinprejmuit;▪ topografie – plana▪ utilitati: in apropiere▪ categoria de folosinta: pasune▪ vecinatati:<ul style="list-style-type: none">- la est – proprietate privata teren + constructii- la nord, vest si sud- terenuri libere-
3.	DATE PRIVIND DREPTUL DE PROPRIETATE, SUPRAFATA ȘI COTE INDIVIZE	<ul style="list-style-type: none">▪ Carte Funciară nr. 107755Fagaras▪ A. DESCRIEREA IMOBILULUI<ul style="list-style-type: none">• TEREN EXTRAVILAN<ul style="list-style-type: none">▪ Număr cadastral:107755▪ Suprafata: 2214 mp▪ Categoria de folosinta: : pasune▪ B. PROPRIETARI SI ACTE

		969//16.01.2023 <ul style="list-style-type: none">• 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;• B2. Intabulare, drept de PROPRIETATE dobndit prin Lege, cota actuala 11 in favoarea MUNICIPIULUI FAGARAS, CIF 4384419, DOMENIUL PRIVAT• Act Normativ nr. 17 din 07.03.2014 emis de Guvernul Romaniei;• B3. Se noteaza faptul ca imobilul de la A1 se afla sub incidenta art. 3 alin 1 dein Legea nr. 17/2014.• Act Administrativ nr. Declaratie 1.3.2.din 11.01.2023 emis de LAZEA ADRIAN; <p>▪ SARCINI: NU SUNT</p> <p>Imobilele sunt evaluate in ipoteza ca sunt libere de sarcini.</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 specifică** pentru tipul de proprietate "**teren extravilan**" cu categoria de folosință agricol din zona periferică a Mun. Făgăraș și alte zone comparabile.

3.3.2. Cererea solvabilă

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 anumită piață, într-un anumit interval de timp.

Cerererea pentru astfel de proprietăți în această zonă este manifestată de persoane juridice sau fizice pentru desfășurarea activităților industriale/agricole.

3.3.3. Oferta competitivă

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 extravilan**" cu categoria de folosință agricol, oferta nu este foarte bogată în Mun. Făgăraș, astfel aria pieței a fost extinsă la nivelul jud. Brașov și chiar Sibiu în zone comparabile.

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: 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, langa Laguna Albastra	Intre Mandra si Fagaras
Acces	Neasfaltat	asfaltat	Neasfaltat	Neasfaltat
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 îi maximizează valoarea și care este posibilă din punct de vedere fizic, este permisă legal și este fezabilă din punct de vedere financiar ».

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

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

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

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

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

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

Determinarea celei mai bune utilizari 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 ;
- maximizează valoarea ; va genera profit suficient pentru un participant tipic de pe piață, mai mare decât profitul generat de utilizarea existentă, după ce au fost luate în calcul toate costurile conversiei la acea utilizare.

Destinații alternative posibile fizic și justificate adecvat de localizarea proprietății:

- demolare construcție și vânzare teren liber – inadecvată
- **utilizare agricol – adecvată**
- utilizare comercială – inadecvată
- utilizare office - inadecvată

Destinații permise legal și cele identificate ca posibile fizic :

- demolare construcție și vânzare teren liber – inadecvată
- **utilizare agricol – da**
- utilizare comercială – nu
- utilizare office – nu

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

Ținând seama de aceste considerente cea mai bună utilizare va fi determinată în situația terenului construit. Cea mai bună utilizare este reprezentată de utilizarea actuală, **respectiv proprietate imobiliară agricolă.**

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 veniturilor 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 pieții, 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)	13.284	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)	6	8,00	5,00	4,00
Discount negociere		-0,10	-0,10	-0,10
Valoare oferta/tranzactie- Euro corectata		7	5	4
Element de comparatie				

Drept de proprietate	integral	integral	integral	integral
Corectie (%)				
Corectie	0	0	0	0
Pret corectat	7	5	4	
Conditii de finantare	cash	cash	cash	cash
Corectie (%)				
Corectie	0	0	0	0
Pret corectat	7	5	4	
Conditii de vanzare	normal	normal	normal	normal
Corectie (%)				
Corectie	0	0	0	0
Pret corectat	7	5	4	
Conditii de piata	current	current	current	current
Corectie (%)				
Corectie	0	0	0	0
Pret corectat	7	5	4	
Localizare	FAGARAS, Calea Hurezului	Codlea, DN 1	Langa Laguna Albastra	Mandra
Corectie (%)		-20%	10%	30%
Corectie		-1	0	1
Pret corectat		6	5	5
Acces	acces pe un drum de exploatare	DN1	neasfaltat	neasfaltat
Corectie (%)		-5%		
Corectie		0	0	0
Pret corectat		5	5	5
Suprafata	2.214	3.200	4.600	4.000
Corectie (%)		5%	15%	10%
Corectie		0	1	0
Pret corectat		6	6	5
Deschidere/ adancime	0	20	20	32
Deschidere/ adancime		0,13	0,09	0,26
Corectie (%)				
Corectie		0	0	0
Pret corectat		6	6	5
Utilitati	in apropiere	nu	in apropiere	NU
Corectie (%)		5%		5%
Corectie		0	0	0

Pret corectat	6	6	5
Cea mai buna utilizare pasune	arabil	arabil	pasune
Corectie (%)			
Corectie	0	0	0
Pret corectat	6	6	5
Status urban extravilan	extravilan	extravilan	extravilan
Corectie (%)			
Corectie	0	0	0
Pret corectat	6,0	5,7	5,4
Alte ajustari			
Corectie (%)			
Corectie	0,0	0,0	0,0
Pret corectat	6	6	5
Corectie totala neta	-1	1	2
Corectie totala neta (%)	-16%	27%	50%
Corectie totala bruta	2	1	2
Corectie totala bruta (%)	32%	27%	50%
Numar corectii negative	2	0	0
Numar corectii pozitive	2	2	3
Numar elemente similare	8	10	9
Valoare de piata unitara estimata a proprietatii	6 Euro		
Valoare de piata estimata a proprietatii	13.284 Euro		
Valoare de piata estimata a proprietatii rotunjita	1 decimale	13.284 Euro	

Observatii privind ajustarile realizate :

Pretul de oferta/vanzare : pentru toate comparabilele , fiind oferte, s-a considerat o marja de negociere de 10%. Aceasta ajustare nu este considerata o corectie – nu este un element de corectie- ci o transformare a valorii de ofertare in pret de vanzare.

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

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

Conditii de vanzare: 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 cmparabilele 1 are localizare superioara si a fost ajustata

negativ cu -20%, iar comparabilele 2 si 3 au localizare inferioara si a fost ajustata cu +10% si respectiv cu +30%.

Acces : proprietatea evaluata are accesul pe un drum de exploatare ocolitor neasfaltat. Comparabila 1 are acces asfaltat la DN 1 si a fost ajustata negativ cu 5%. Comarabilele 2 si 3 au acces neasfaltat, nu au fost ajustate.

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 5 si 6 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: **6 E/mp.**

VALOARE UNITARA TEREN = 6 Euro/mp (29.525 LEI/MP)

Valoare teren 2.214 mp = 2.214 X 6

= 13.284 Euro echivalent 65.370 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 UNITARA estimata in Euro/mp (rotunjit)	Valoarea UNITARA exprimata in Lei (rotunjit)	Valoarea TOTALA exprimata in Euro	Valoarea TOTALA exprimata in Lei (Rotunjit)
Teren extravilan 2.214 mp	6 Euro/mp	29,525 lei/mp	13.284	65.370

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**



A N E X E

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/f6h32h3225467f9idf5d31280i7i8i0g.html>

TÉL 0745399520

Teren extravilan arabil .

8 EUR negociabil

Brasov, Codlea Central Vezi pe harta

Valabil din 02.03.2023 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

0745399520 Arata telefon

COMPARABILA NR. 2

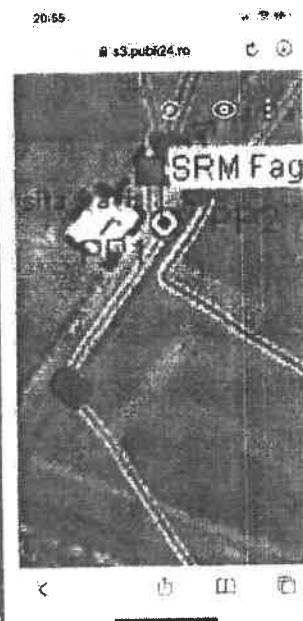
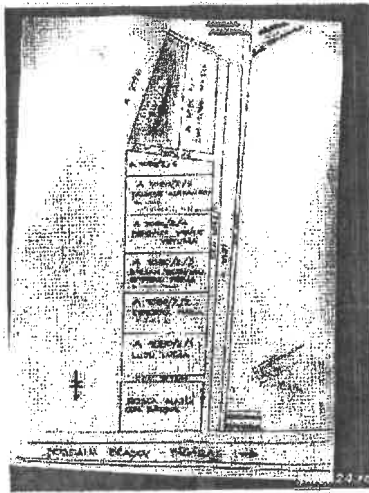
COMPARABILA 2

[https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-extravilan/anunt/vand-teren-4600-mp-langa-laguna-albastra/750fh8high777h411i7233851iiegi.html](https://www.publi24.ro/anunturi/ imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-extravilan/anunt/vand-teren-4600-mp-langa-laguna-albastra/750fh8high777h411i7233851iiegi.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 între cele doua rețele.

Exista toate documentele la zi, extras CF, Publi24_1644673415

Vezi detalii pe www.romimo.ro

0722250456 Arata telefon

COMPARABILA 3

[https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-extravilan/anunt/vand-teren-pasune-fagaras-4000-mp/525ff6f497427de4285e2252f544632d.html](https://www.publi24.ro/anunturi/ imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-extravilan/anunt/vand-teren-pasune-fagaras-4000-mp/525ff6f497427de4285e2252f544632d.html)

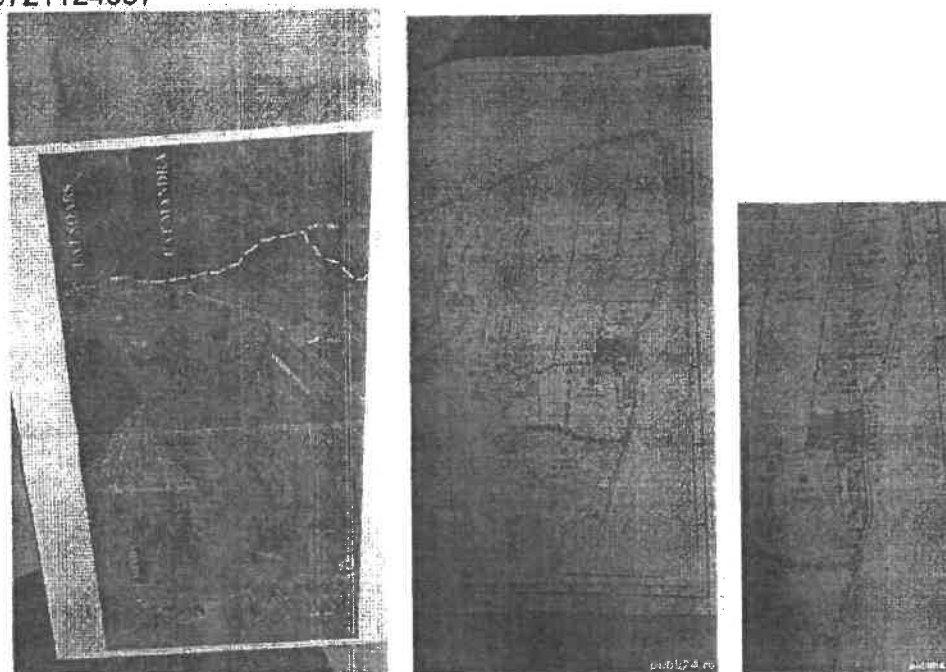
Vand teren/pasune Fagaras 4000 mp

20 RON

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

[Publicat in 12/09/2016](#) [15](#)

Tel.0721124057



Descriere

Se vinde teren /pasune 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



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

Nr. cerere 969
Ziua 16
Luna 01
Anul 2023
Cod verificare
100124867769

**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)	Observații / Referințe
A1	107755	2.214	teren neimpregniat; Imobil înregistrat în planul cadastral fără localizare certă, datorită lipsei planului parcelar.

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
969 / 16/01/2023 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/Z, 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 actuală: 1/1 1) MUNICIPIUL FĂGĂRAȘ, CIF:4384419, DOMENIUL PRIVAT	A1
Act Normativ nr. 17, din 07/03/2014 emis de Guvernul României;	
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	Referințe
NU SUNT	

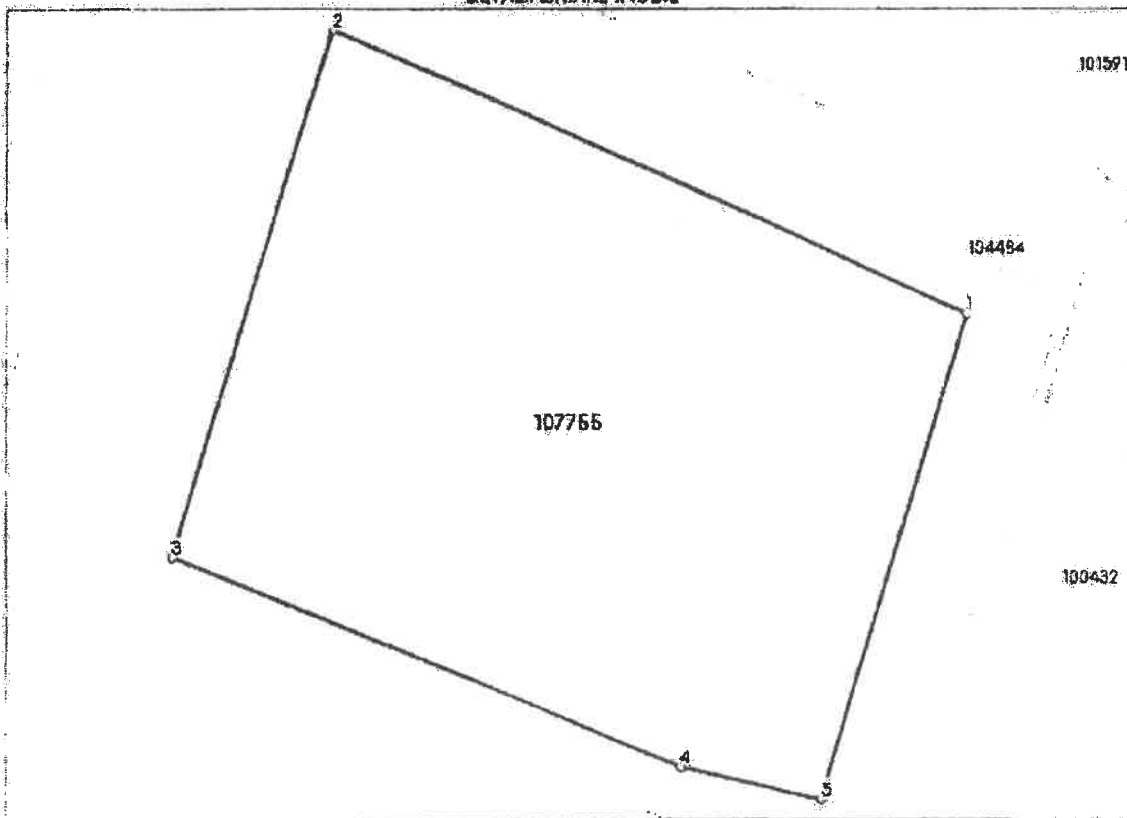
Carte Funciară Nr. 107755 Comuna/Oraș/Municipiu: Făgăraș
 Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
107755	2.214	imobil înregistrat în planul cadastral fără localizare certă, datorită lipsei planului parcelar.

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

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

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	53.702
2	3	42.691
3	4	42.378
4	5	11.083
5	1	39.071

** 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.

Carte Funciară Nr. 107755 Comuna/Oraș/Municipiu: Făgăraș

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,

____/____/____

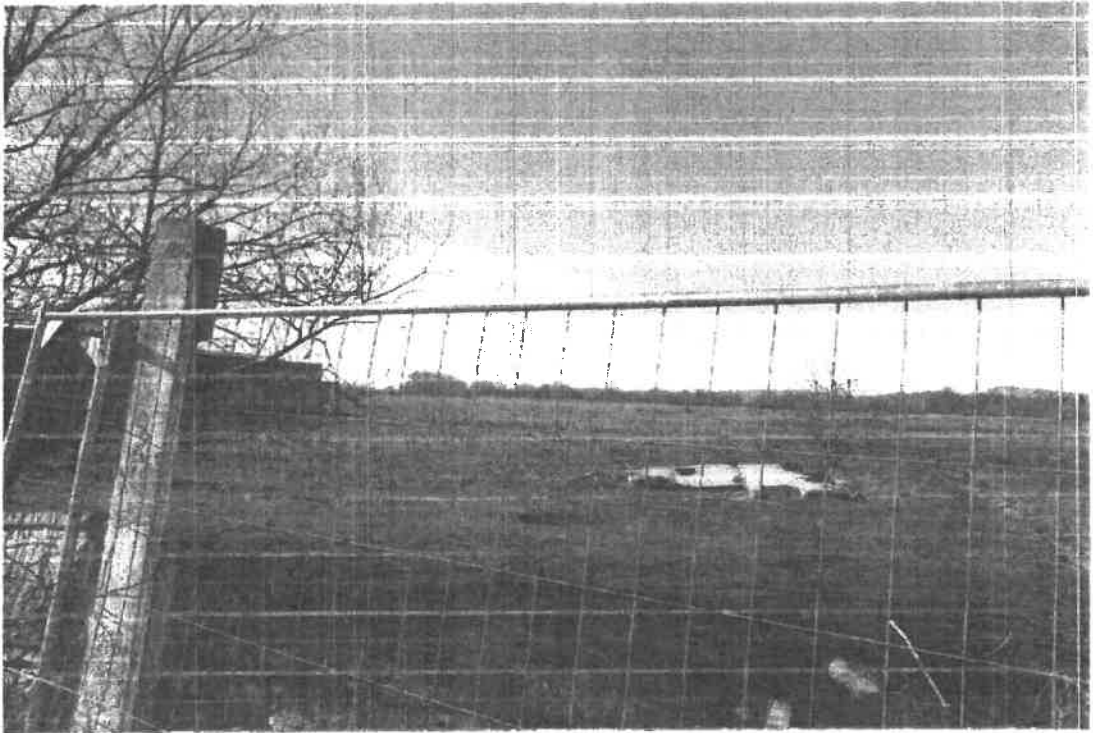
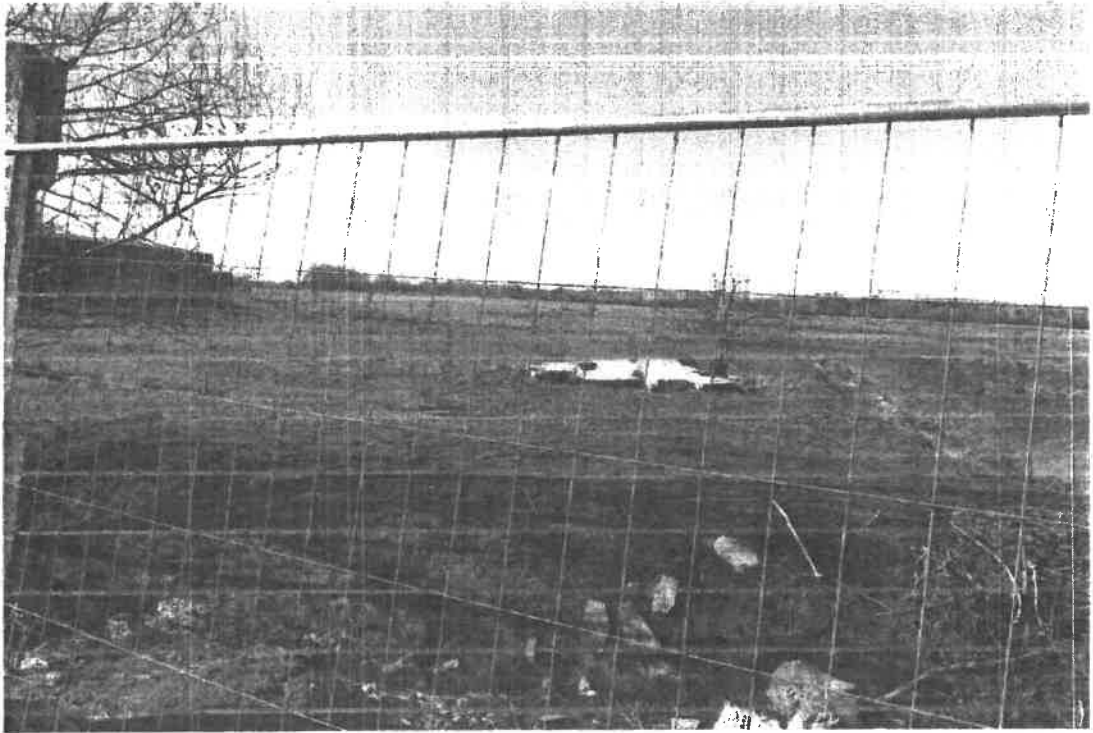
Asistent Registrator,

ADRIANA COJOCARIU

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)



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 Făgăraș, 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 **65.370 lei** la care se adaugă pasul de strigare de 10%.

I.4. DESCRIEREA IMOBILULUI

Imobilul proprietate privată 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 Făgăraș, sala de ședință,

Termenul limită de predare a documentelor este de ora..... , la sediul Primăriei municipiului Fagaras, Birou Cadastru, Evidență patrimoniu, 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

Cumpărătorul 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 GARANȚIILOR

Participanții la licitație vor depune garanția de participare la licitație în cuantum de **6.537 lei** .

Garanția se depune în lei, prin Ordin de plată bancar depus în contul Municipiului Făgăraș, cod fiscal 4384419, cont nr. RO03TREZ1325006XXX000065 deschis la Trezoreria Făgăraș, cu specificația la obiectul plății - garanție de participare la licitația pentru vânzarea imobilului- proprietate privata a Municipiului Făgăraș, 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 de licitație.

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

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

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

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

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

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

II. INSTRUCȚIUNI PENTRU PARTICIPANȚI

II.1. INFORMAȚII GENERALE

II.1.1. INFORMAȚII GENERALE

Licitația pentru vânzarea bunului imobil- teren extravilan proprietate privată a Municipiului Făgăraș, în suprafață de 2.214 mp, situat în Făgăraș, identificat în CF 107755 Făgăraș, este licitație publică deschisă cu strigare conform HCL nr....

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

Termenul limită de predare a documentelor este de ora....., la sediul Primăriei municipiului Făgăraș, str.Republicii, nr.3, județul Brașov sala de ședință.

II.1.2. ORGANIZATORUL LICITAȚIEI:

Municipiul Făgăraș, str.Republicii, nr.3, județul Brașov, 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 limită de depunere a documentelor este, ora..... la Primăria municipiului Făgăraș, sala de sedinta.

Deschiderea licitației în data de, ora, în sala de ședință

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 vânzare cumpărare de către ofertantul câștigător.

2). Pentru persoanele fizice:

- Copie de pe chitanța reprezentând contravaloarea caietului de sarcini;
- Copie de pe chitanța sau ordinul de plată vizat de bancă, reprezentând achitarea garanției de participare;
- Copie de pe actul de identitate
- Certificat de atestare fiscală valabil la data licitației, emis de către Direcția Economică din cadrul Primăriei municipiului 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 vânzare- cumpărare de către ofertantul câștigător

II.5. INSTRUCȚIUNI PRIVIND DEPUNEREA DOCUMENTELOR

La depunerea documentelor se va proceda astfel:

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

LICITAȚIA PENTRU, imobilul- teren extravilan proprietate privată a Municipiului Făgăraș, 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 capacitate se depune cererea de participare la licitație.

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

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

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

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

II.10. PRECIZĂRI PRIVIND ANULAREA LICITAȚIEI

Anularea licitației poate fi acceptată atunci când:

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

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

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

II.11. DEPUNEREA, SOLUȚIONARE ȘI COMPETENȚA REZOLVĂRII CONTESTAȚIILOR

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

II.12. DISPOZITII FINALE

Costul documentelor licitației este de **200 lei**

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

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
