



25

PROIECT
HOTĂRÂREA nr.
Din data de

privind aprobarea
concesionării prin licitație publică deschisă a imobilului teren – domeniu privat, situat în
Făgăraș, Soseaua Hurezului, în suprafață de 82.136 mp, înscris în CF nr. 103998 Făgăraș

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

Având în vedere Referatul de aprobare al Primarului Municipiului Făgăraș nr. 52253/1/21.09.2022 și Raportul Compartimentului de specialitate nr. 52253/21.09.2022, prin care se propune aprobarea concesionării prin licitație publică deschisă a imobilului teren – domeniu privat, în suprafață de 82.136 mp, înscris în CF nr. 103998 Făgăraș

Văzând amendamentele propuse de către comisiile de specialitate.....,

Ținând seama de HCL nr 220/30.06.2022 privind aprobarea de principiu a concesionarii prin licitație publică deschisă a imobilului teren intravilan- domeniul privat situat în Făgăraș Soseaua Hurezului, în suprafața de 82.136 mp, înscrisă în CF nr 103998 Făgăraș, în vederea amenajării unui parc fotovoltaic

Tinând seama de Raportul de evaluare nr 971/2022 întocmit de un expert autorizat ANEVAR

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

În temeiul art. 108, lit. b, art. 129, alin.2, lit. c și alin.6, lit. a, art. 136, alin. 8 art. 139, alin.3, lit. g, art. 196, alin.1, lit.a, art. 197, art. 198, alin.1 și alin.2, art. 243, alin.1, lit.a, art. 303 – 314 și art. 354 din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ

HOTĂRĂȘTE:

Art.1: Se însușește Raportul de evaluare nr. 971/2022 întocmit de către Expert autorizat ANEVAR, anexa nr. 1 la prezenta hotărâre

Art.2: Se aprobă concesionarea prin licitație publică deschisă a imobilului teren – domeniu privat, situat în Făgăraș, Soseaua Hurezului, în suprafață de 82.136 mp, înscris în CF nr. 103998 Făgăraș, în scopul desfășurării activităților specifice, conform PUG, pe o perioadă de 15 ani.

Art.3: Prețul de pornire al licitației este de 3.640 lei/lună, conform anexei nr. 1, la care se adaugă pasul de strigare de 10%.

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

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

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

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

INIȚIATOR,
PRIMAR
GHEORGHE SUCACIU

AVIZAT,
pentru SECRETAR GENERAL
Jr. CAMELIA CRIȘAN



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. înregistrare: 52253/1/21.09.2022

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

privind aprobarea
concesionării prin licitație publică deschisă a imobilului teren – domeniu privat, situat în
Făgăraș, Soseaua Hurezului, în suprafață de 82.136 mp, înscris în CF nr. 103998 Făgăraș

Având în vedere ca ne-au fost adresate solicitari pentru atribuire de teren în vederea amenajării unui parc fotovoltaic

Ținând seama de faptul ca terenul ce aparține domeniului privat al Municipiului Fagaras identificat în CF 103998 Fagaras în suprafața de 82.136 mp are destinația în PUG de parc fotovoltaic, aprobat prin HCL nr 93/27.11.2012

Ținând seama de aprobarea concesionării de principiu prin HCL 222/30.06.2022

Ținând seama de Raportul de evaluare nr 971/15.09.2022, prin care s-a stabilit contravaloarea minimă a redeventei de 3.640 lei/lună

Luând în considerare cele de mai sus, vă solicităm să analizați și să aprobați în consecință.

**PRIMAR
GHEORGHE SUCACIU**



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 52253/21.09.2022

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

privind aprobarea
concesionării prin licitație publică deschisă a imobilului teren – domeniu privat, situat în
Făgăraș, Soseaua Hurezului, în suprafață de 82.136 mp, înscris în CF nr. 103998 Făgăraș

Având în vedere ca ne-au fost adresate solicitari pentru atribuire de teren în vederea
amenajării de parc fotovoltaic

Ținând seama de faptul ca terenul ce aparține domeniului privat al Municipiului Fagaras
identificat în CF 103998 Fagaras în suprafața de 82.136 mp are destinația în PUG de parc
fotovoltaic, aprobat prin HCL nr 93/27.11.2012

Ținând seama de aprobarea concesionării de principiu prin HCL 222/30.06.2022

Ținând seama de Raportul de evaluare nr 971/15.09.2022, întocmit de un expert autorizat
ANEVAR, prin care s-a stabilit pretul minim al redevenței

Ținând seama de cele menționate, propunem aprobarea concesionării prin licitație publică
deschisă a imobilului teren – domeniu privat, situat în Făgăraș, str. Sos Hurezului, în suprafață de
82.136 mp, înscris în CF nr. 103998 Făgăraș.

**PRIMAR
GHEORGHE SUCACIU**

NR. CRT.	FUNCȚIA ȘI ATRIBUȚIA	NUMELE ȘI PRENUMELE	DATA	SEMNĂTURA
1.	Arhitect Șef	LILIANA BOER	21.09.2022	
2.	Șef birou cadastru, evidență patrimoniu	ELENA TĂNASE		
3.	Intocmit, consilier	BĂRBĂȚEI LAURA		

RAPORT DE EVALUARE

NR. 971

PROPRIETATEA EVALUATA :

Obiectul evaluării îl constituie proprietatea imobiliară, aflată în proprietatea **MUNICIPIULUI FAGARAS- DOMENIU PRIVAT- TEREN INTRAVILAN**, cu suprafața de **82.136**, înscris în Cartea Funciara nr. 103998 Fagaras, identificat cu nr. cadastral 103998, amplasat în localitatea Fagaras, pe Soseaua Hurezului.

BENEFICIAR:

PRIMARIA MUNICIPIULUI FAGARAS

DAT A EVALUARII: 15.09.2022

DOBRILA LILIANA

EXPERT EVALUATOR

Membru titular ANEVAR



1.INTRODUCERE

Sinteza evaluarii

- **TIPUL DE PROPRIETATE**

TEREN INTRAVILAN

- **DESTINATAR SI BENEFICIAR**

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

- **EVALUATOR**

DOBRILA LILIANA – MEMBRU TITULAR ANEVAR

Expert evaluator de proprietati imobiliare si de bunuri mobile.

Nr. Legitimatie: 12154

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

- **OBIECTUL EVALUARII**

Obiectul evaluarii il constituie proprietatea imobiliara, aflata in proprietatea MUNICIPIULUI FAGARAS- DOMENIU PRIVAT- **TEREN INTRAVILAN** , cu **suprafata de 82.136**, categoria de folosinta- pasune, inscris in Cartea Funciara nr. 103998 Fagaras, identificat cu nr. cadastral 103998, amplasat in localitatea Fagaras, pe Soseaua Hurezului.

- **SCOPUL EVALUARII**

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

- **DATA EVALUARII**

Valoarea de piata estimata in prezentul raport, se refera la data de : **15.09.2022**

REZULTATUL EVALUARII. DECLARAREA VALORII SELECTATE

In urma evaluarii efectuate, a analizei informatiilor aplicabile si a factorilor relevanti, opinia mea este ca **valoarea de piata** si **valoarea minima a redeventei 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 intravilan 82.136 mp	2,7 Euro/mp	13,3 lei/mp	221.800	1.092.300

Valoale redeventă minimă ANUALA/ mp/an:

0.108 EUR/mp/an echivalent 0.532 lei/ mp/an

➤ Valoare redeventă minimă ANUALA / suprafata totala (82.136 mp) :

82.136 x 0,108 = **8.870 Euro/ an echivalent 43.685 lei/ an**

➤ Valoare redeventă minimă LUNARA / suprafata totala (82.136 mp) :

8.870Euro/ 12 luni = **739 Euro/luna echivalent 3.640 Lei / luna**

Curs euro la data evaluarii : 1 E = 4.9247 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 autilizatorilor desemnati	4
2.3. Obiectul evaluarii	5
2.4. Moneda raportului	5
2.5. SCOPUL EVALUARII	5
2.6. BAZELE EVALUARII, TIPUL VALORII ESTIMATE	5
2.7. Data evaluarii	6
2.8. Inspectia proprietatii	6
2.9. Sursele de informatii utilizate	6
2.10 Ipoteze si ipoteze speciale:	7
2.11. Descrierea raportului de evaluare	8
2.12 Riscul evaluarii.	8
2.13. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare a raportului	9
2.14. Declararea conformitatii cu SEV	9
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
4. ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILOR	13
4.1. Cea mai buna utilizare	13
4.2. Procedura de evaluare	13
4.3. Evaluarea terenului	15
4.2.1. Determinarea valorii de piata a terenului prin metoda comparatiei	16
Determinarea valorii de redevență	19
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

- Afirmațiile 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 și reprezintă concluziile mele profesionale și imparțiale;
- Nu am nici un interes actual sau de perspectivă în proprietatea care constituie obiectul acestui raport și nu am nici un interes personal față de vreuna din părțile implicate;
- Angajarea mea în această evaluare și onorariul pentru această lucrare nu sunt condiționate de raportarea unor rezultate predeterminate, de mărimea valorii estimate sau de o concluzie favorabilă clientului;
- Analizele, opiniile și concluziile mele, precum și acest raport au fost elaborate în conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor editia 2022.
- Detin cunoștințele și experiența necesară pentru efectuarea, în mod competent, a acestei lucrări;
- Imobilul supus evaluării a fost inspectat personal de către evaluator în prezența beneficiarului. În elaborarea prezentului raport nu am primit asistență semnificativă din partea altei persoane
- La data elaborării acestui raport, evaluatorul este membru ANEVAR, a îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională continuă civilă la ANEVAR și are competența necesară întocmirii acestui raport

EVALUATOR: DOBRILA LILIANA



2.2. *Prezentarea beneficiarului și utilizatorilor desemnați*

- **DESTINATAR SI BENEFICIAR**

PRIMARIA MUNICIPIULUI FAGARAS, cu sediul în 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, funcția de primar al Mun. Fagaras.

2.3. Obiectul evaluării

Obiectul evaluării îl constituie proprietatea imobiliară, aflată în proprietatea **MUNICIPIULUI FAGARAS- DOMENIU PRIVAT- TEREN INTRAVILAN**, cu **suprafața de 82.136**, categoria de folosință- pasune, înscris în Cartea Funciara nr. 103998 Fagaras, identificat cu nr. cadastral 103998, amplasat în localitatea Fagaras, pe Soseaua Hurezului.

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 4.9247 lei

2.5. SCOPUL EVALUARII

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

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 nepartinitoară, după un marketing adecvat și în care părțile implicate au acționat în cunoștința de cauză, prudent și fără constrângeri.” |

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

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

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

Valoarea redevenței lunare minime a fost calculată în baza recuperării de către proprietar a valorii de piață actuale într-o perioadă de 7 ani . (interval minim de concesiune).

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

2.7. Data evaluării

Valoarea de piață estimată în prezentul raport, se referă la data de : **15.09.2022**

2.8. Inspectia proprietatii

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

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

2.9. Sursele de informatii utilizate

Informatii primite din partea beneficiarului :

- Extras de Carte Funciara;
- Plan de amplasament;

Toate informațiile și documentele furnizate de către proprietar au fost luate ca atare , fiind acceptate ca exacte.

- **Standardele de evaluare a bunurilor editia 2022;**
- **Cursul de schimb valutar la data evaluării;**
- **Oferte privind comparabilele- www.storia.ro: www.olx.ro: www.imobiliare.ro**

2.10 Ipoteze si ipoteze speciale:

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

Ipoteze:

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

- Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului;
- Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport.
- Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în raport și este valabilă în condițiile generale și specifice aferente perioadei **septembrie 2022**;
- Valoarea prezentată include cea a cotelor părții indivize din spațiile auxiliare;
- Valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu și de costurile implicate de conformarea la cerințele legale;
- Valoarea este o predicție; valoarea este subiectivă; evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- Valoarea nu conține TVA;
- Valoarea exprimată în prezentul raport nu reprezintă valoarea pentru asigurare.

Ipoteze speciale-

- Nu este cazul

2.11. Descrierea raportului de evaluare

Lucrarea este structurată după cum urmează:

- rezumatul faptelor principale și al concluziilor importante, certificarea evaluatorului;
- premisele evaluării, elemente cu caracter specific care delimitează modul de abordare al evaluării;
- prezentarea datelor, descrierea bunului, situația juridică și analiza pieței specifice;
- analiza datelor, analiza celei mai bune utilizări și abordările în evaluare;
- rezultatul evaluării, justificarea selectării valorii și opinia finală a evaluatorului asupra valorii de piață a bunului;
- anexe, argumente suplimentare care stau la baza estimării valorii de piață a bunului, documentele de proprietate, date de piață, 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 această 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 distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire 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. Declararea 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 și 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.

Proprietatea evaluată, este amplasată în intravilanul Mun. Făgăraș, la periferie în partea sudică. Accesul spre teren se face din Șoseaua Hurezului.

3.2 Descriere amplasamente; utilități; acces; date generale;

	DENUMIRE IMOBIL	▪ TEREN INTRAVILAN
1.	ADRESA IMOBIL, DESCRIEREA IMOBILULUI	Proprietatea evaluată, este amplasată în intravilanul Mun. Făgăraș, la periferie în partea sudică a localității, la aproximativ 30 m în partea vestică de Șoseaua Hurezului. Accesul spre teren se face din Șoseaua Hurezului. ▪ Suprafața: 82.136 mp,

		<ul style="list-style-type: none"> ▪ Forma: neregulata, ▪ Acces: Accesul se face din Soseaua Hurezului din partea estica. ▪ topografie – plana ▪ utilitati: in apropiere ▪ categoria de folosinta: pasune ▪ vecinatati: <ul style="list-style-type: none"> - la est- terenuri libere- CF 106487, CF 106488, 106489, CF 101134; - la nord- terenuri libere: CF 101134, CF 103766 - la vest- teren liber; - la sud- teren liber: CF 104518
<p>3.</p>	<p>DATE PRIVIND DREPTUL DE PROPRIETATE, SUPRAFAȚA ȘI COTE INDIVIZE</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Carte Funciară nr. 103998 Fagaras ▪ <p style="text-align: center;">A. DESCRIEREA IMOBILULUI</p> <ul style="list-style-type: none"> ● TEREN INTRAVILAN <ul style="list-style-type: none"> ▪ Număr cadastral:103998 ▪ Suprafata: 82.136 ▪ Categoria de folosinta: : pasune <p style="text-align: center;">B . PROPRIETARI SI ACTE</p> <p>19870/16.10.2013</p> <ul style="list-style-type: none"> ● Act notarial nr. 2944, dinn 15.10.2013 emis de Popa Maria Cristina; ● B1. Se infiinteaza cartea funciara, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 103998/Fagaras, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastrl 103767 in scris in cartea funciara 1037677; ● Act administrativ nr. 26, dinn 17.08.2011 emis de PRIMARIA FAGARAS (act administrativ nr. 202/16.05.1991 emis de PRIMARIA FAGARAS); ● B2: Intabulare, dret de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 in favoarea MUNICIPIULUI FAGARAS-DOMENIU PRIVAT <ul style="list-style-type: none"> ▪ SARCINI: NU SUNT <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 pietei specifice

În cazul proprietății evaluate, pentru identificarea pieței imobiliare specifice, s-a analizat **piata specifica** pentru tipul de proprietate “**teren intravilan**” cu categoria de folosinta agricol din zona periferica a Mun. Fagaras si imprejurimi.

3.3.2. Cererea solvabila

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

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

3.3.3. Oferta competitiva

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 intravilan**” cu categoria de folosinta agricol, oferta nu este foarte bogata in Mun. Fagaras, astfel aria pietei a fost extinsa la satele din imprejurimile Fagarasului. Au fost identificate mai multe proprietati- teren intravilan – oferte existente pe piata imobiliara din imprejurimile Fagarasului

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: 0739033256	Convorbire Telefonica 0754229415	Convorbire Telefonica 0372.868.724
Suprafata (mp)	82.136	25.000	1.163	26.262
Pret vanzare total suprafata (E)		80.000	4.652	108.000
Pret vanzare (E/mp)		3.2	4	4.1
Pret de vanzare dupa negociere (E)		2.9	3.6	0.9
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	Soseaua Hurezului	Sinca	Hurez	Fagaras -Zona Industriala
Acces	Asfaltat	200 m de DN	137 m de DJ 104C	Asfaltat
Suprafata	82.136	25.000	1163	26.262
Deschidere	250	100	20	100
Utilitati	In apropiere	In apropiere	In apropiere	da
Cea mai buna utilizare	Pasune	Arabil	Arabil	Industrial

3.2.4.Echilibrul pietei

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

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

4. ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILOR

4.1.Cea mai buna utilizare

Conceptul de cea mai bună utilizare reprezintă alternativa de utilizare a proprietății, selectată din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare în capitolele următoare ale lucrării.

Cea mai bună utilizare - este definită ca utilizarea rezonabilă, probabilă și legală a unui teren liber sau construit care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și are ca rezultat cea mai mare valoare.

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

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

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească patru criterii. Ea trebuie să fie:

- permisibilă legal
- posibilă fizic
- fezabilă financiar
- maxim productivă

Principiul echilibrului spune că relația dintre teren și construcții și relația dintre o proprietate și mediu trebuie să fie în echilibru, pentru ca proprietatea să reflecte valoarea de piață reală.

Deoarece proprietatea imobiliară evaluată se află în echilibru cu mediul înconjurător și îndeplinește cele 4 criterii, cea mai bună utilizare este cea actuală - industrială.

Utilizarea curentă se presupune a fi cea mai bună utilizare dacă nu există indicații din piață sau alți factori care să conducă la concluzia că există o altă utilizare care ar maximiza valoarea subiectului evaluării

4.2.Procedura de evaluare

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

Metodele recunoscute de evaluare a terenului sunt:

- **Comparația directă** - este cea mai utilizată metodă pentru evaluarea terenului și cea mai adecvată atunci când există informații disponibile despre tranzacții și/sau oferte comparabile.
- **Extracția de pe piață** - este o metodă prin care valoarea terenului este extrasă din prețul de vânzare al unei proprietăți construite, prin scăderea valorii contribuției construcțiilor, estimată prin metoda costului de înlocuire net.
- **Metoda alocării** - cunoscută și ca metoda proporției, se bazează pe principiul echilibrului și pe principiul contribuției, care afirmă că există un raport tipic sau normal între valoarea terenului și valoarea proprietății imobiliare, pentru anumite categorii de proprietăți imobiliare, din anumite localizări.

- **Metodele de capitalizare** - a venitului utilizate pentru estimarea valorii terenului se bazează pe informații care adesea sunt dificil de obținut de către evaluator (de exemplu, rate de capitalizare credibile, distincte pentru teren și pentru construcții în cazul tehnicii reziduale a terenului).
- **Metoda reziduală**, prezentată în SEV 233 Proprietatea în curs de construire, poate fi utilizată în estimarea valorii terenului atunci când sunt îndeplinite cumulativ următoarele condiții:
 - a) valoarea construcției existente sau ipotetice, reprezentând CMBU a terenului ca fiind liber, este cunoscută sau poate fi estimată cu precizie;
 - b) venitul net din exploatare dintr-un singur an, generat de proprietatea imobiliară, este stabilizat și este cunoscut sau poate fi estimat;
 - c) pot fi identificate pe piață ratele de capitalizare/actualizare pentru teren/proprietate;
 - d) există autorizație de construire.Aplicabilitatea metodei reziduale este limitată deoarece pe piața internă, în prezent, există puține informații despre chirii pentru terenuri și despre rate de capitalizare numai pentru teren și, respectiv, numai pentru clădiri.
- **Metoda capitalizării rentei funciare** reprezintă o metodă prin care renta funciară este capitalizată cu o rată de capitalizare adecvată extrasă de pe piață pentru a estima valoarea de piață a dreptului de proprietate asupra terenului arendat/închiriat, adică a dreptului de proprietate afectat de locațiune.

Dacă renta contractuală corespunde rentei de piață, valoarea estimată prin aplicarea ratei de capitalizare (adecvate) de pe piață va fi echivalentă cu valoarea de piață a dreptului de proprietate.
- **Analiza parcelării și dezvoltării** este o metodă foarte specializată, utilă numai în anumite cazuri de evaluare a terenurilor care sunt suficient de mari pentru a fi divizate în parcele mai mici și vândute cumpărătorilor sau utilizatorilor finali. Metoda este utilizată pentru evaluarea unui teren liber, având potențial de parcelare și (re)dezvoltare, prin analiza fluxului de numerar actualizat (analiza DCF).

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

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

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

Etapele parcurse:

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

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

fost:

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

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

4.3. Evaluarea terenului

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

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

Evaluarea terenului pentru stabilirea **valorii de 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: intravilan
- S teren = 82.136 mp
- topografie – plana;
- forma : neregulata;
- stare: pasune
- acces: la 30 m DJ 104 C
- Adresa: Fagaras
- Data evaluării: 15.09.2022
- Scopul evaluării: concesiune;
- Categoria de valoare adecvata scopului: valoare de piață.

4.2.1. Determinarea valorii de piata a terenului prin metoda comparatiei

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

ABORDAREA PRIN COMPARATIA VANZARILOR - TEREN

Elemente descriptive		Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Valoare oferta- Euro (rotunjit)		221.800	80.000	5.234	107.674
Suprafata - mp		82.136,00	25.000,00	1.163,00	26.262,00
Deschidere		300,00	100,00	20,00	100,00
Valoare oferta- Euro/mp (rotunjit)		3	3,20	4,50	4,10
Discount negociere			-0,10	-0,10	-0,10
Valoare oferta/tranzactie- Euro corectata			3	4	4
Element de comparatie					
Drept de proprietate		integral	integral	integral	integral
Corectie (%)					
Corectie			0	0	0
Pret corectat			3	4	4
Conditii de finantare		cash	cash	cash	cash
Corectie (%)					
Corectie			0	0	0
Pret corectat			3	4	4
Conditii de vanzare		normal	normal	normal	normal
Corectie (%)					
Corectie			0	0	0
Pret corectat			3	4	4
Conditii de piata		current	current	current	current
Corectie (%)					
Corectie			0	0	0
Pret corectat			3	4	4
Localizare		Soseaua Hurezului	Sinca	Hurez	Fagaras- Zona industriala
Corectie (%)			30%	20%	
Corectie			1	1	0
Pret corectat			4	5	4
Acces		30 m de drum asfaltat	neasfaltat	2 km de DN	asfaltat

Corectie (%)		0%	0%	
Corectie		0	0	0
Pret corectat		4	5	4
Suprafata	82.136	25.000	1.68	28.282
Corectie (%)		-20%	-50%	-15%
Corectie		-1	-2	-1
Pret corectat		3	2	3
Deschidere/ adancime	300	200	20	100
Deschidere/ adancime	1,10	0,40	0,34	0,38
Corectie (%)				
Corectie		0	0	0
Pret corectat		3	2	3
Utilitati	in apropiere	da	da	da
Corectie (%)				
Corectie		0	0	0
Pret corectat		3	2	3
Cea mai buna utilizare	pasuna	arabil	arabil	industrial
Corectie (%)				-15%
Corectie		0	0	0
Pret corectat		3	2	3
Status urban	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Corectie (%)				
Corectie		0	0	0
Pret corectat		3,0	2,4	2,7
Alte ajustari				
Corectie (%)				
Corectie		0,0	0,0	0,0
Pret corectat		3	2	3
Corectie totala neta		0	-2	-1
Corectie totala neta (%)		4%	-40%	-28%
Corectie totala bruta		2	3	1
Corectie totala bruta (%)		56%	80%	28%
Numar corectii negative		1	1	2
Numar corectii pozitive		1	1	0
Numar elemente similare		10	10	10

Valoare de piata unitara estimata a proprietatii	2,7 Euro
--	----------

Valoare de piata estimata a proprietatii	221.767 Euro
--	--------------



Valoare de piata estimata a proprietatii
rotunjita

1 decimals

221.800 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.

Localizarea : au fost ajustate comparabilele in functie de atractivitatea zonei de amplasare ;

Acces : nu au fost necesare ajustari ;

Suprafata : s-au facut ajustari pentru toate comparabilele in functie de suprafata acestora. Cu cat suprafata de teren este mai mica cu atat pretul este mai mare / mp.

Deschidere : Nu au fost necesare ajustari.

Utilitati : nu au fost necesare ajustari.

Cea mai buna utilizare s-a ajustat comparabila 3 , aceasta avand utilizare superioara fata de proprietatea evaluata.

In urma evaluarii prin comparatia directa a rezultat un interval de valori cuprinse intre 2,4 si 3 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 3 ca fiind egala cu proprietatea evaluate. Astfel valoarea de piata estimata a terenului in urma abordarii prin comparatia vanzarilor este de: **2,7 E/mp.**

VALOARE UNITARA TEREN = 2,7 Euro/mp (13,3 LEI/MP)

Valoare teren 82.136 mp = 82.136 X 2.7

= 221.800 Euro echivalent 1.092.300 Lei



Determinarea valorii de redevență

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

De asemenea în Legea 50/1991 actualizată în 2020 se prevede la art.17 „Limita minima a pretului concesiunii se stabileste, dupa caz, prin hotararea consiliului judetean, a Consiliului General al Municipiului Bucuresti sau a consiliului local, astfel incat sa asigure recuperarea in 25 de ani a pretului de vanzare al terenului, in conditii de piata, la care se adauga costul lucrarilor de infrastructura aferente.”

Metodologia de calcul si estimare a “valorii de piata” a tinut cont de scopul si obiectul evaluarii si de recomandările Standardelor de Evaluare a bunurilor, precum si prevederile legislatiei specifice, in vigoare. Valoarea redevenței lunare minime a fost calculata in baza principiului consacrat si legal, **al recuperării de catre proprietar a valorii de piata actuale intr-o perioada de 25 ani** - reprezentand jumătate din perioada de concesiune legala de 49 ani.

Previziunile sau estimările continute in raport sunt bazate pe condițiile economice, fiscale, juridice si politice actuale, pe factorii anticipati ai ofertei si cererii pe termen scurt si o economie generala stabila in continuare. Prin urmare, concluziile prezentului raport isi pot pierde valabilitatea in functie de condițiile viitoare.

Estimăm că **valoarea redevenței minime** pentru proprietile „TEREN INTRAVILAN cu suprafata de 82.136 mp , care face obiectul prezentului raport de evaluare, este

Valoare redevență lunară minimă total proprietate

= 221.800 EUR/82.136 m/ 25 ani/ = 0.108 EUR/mp/an

echivalent 0.532 lei/ mp/an



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 intravilan 82.136 mp	2,7 Euro/mp	13,3 lei/mp	221.800	1.092.300

Valoale redeventă minimă ANUALA/ mp/an:

0.108 EUR/mp/an echivalent 0.532 lei/ mp/an

➤ Valoare redeventă minimă ANUALA / suprafata totala (82.136 mp) :

82.136 x 0,108 = 8.870 Euro/ an echivalent 43.685 lei/ an

➤ Valoare redeventă minimă LUNARA / suprafata totala (82.136 mp) :

8.870Euro/ 12 luni = 739 Euro/luna echivalent 3.640 Lei / luna

Curs euro la data evaluarii : 1 E = 4.9247 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 1- STUDIU DE PIATA- TEREN INTRAVILAN

COMPARABILA 1

<https://www.storia.ro/ro/oferta/vand-teren-sinca-25000mp-IDtopW.html>

[Inapoi la lista](#) Teren de Vanzare

[Brasov](#)

[Sinca](#)

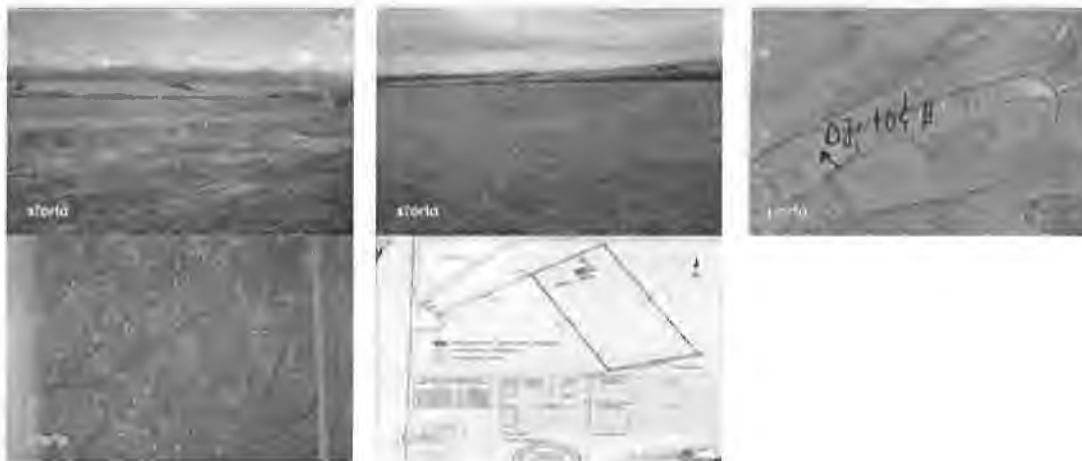
[Bucium](#)

Vand teren Sinca 25000mp

Sebastian Urzică Anița

Agentie

0739 033 256



Vand teren Sinca 25000mp

80 000 €

Rata estimata: **1.740 RON /luna**

Avans: **59.400 RON (15%)**

Perioada imprumutului: **30 ani**

[Foloseste calculatorul de credite](#)

Brasov (judet), Bucium. Brasov (judet), Sinca, Brasov (judet)

3 €/m²

Prezentare generala

Suprafata
25.000 m²

Tip teren
teren agricol

Inclinatie

cere informatii

Siguranta
cere informatii

Vizionare la distanta
cere informatii

Tip vanzator

agentie

Descriere anunt

De vanzare teren intravilan, arabil cu suprafata de 25000mp.

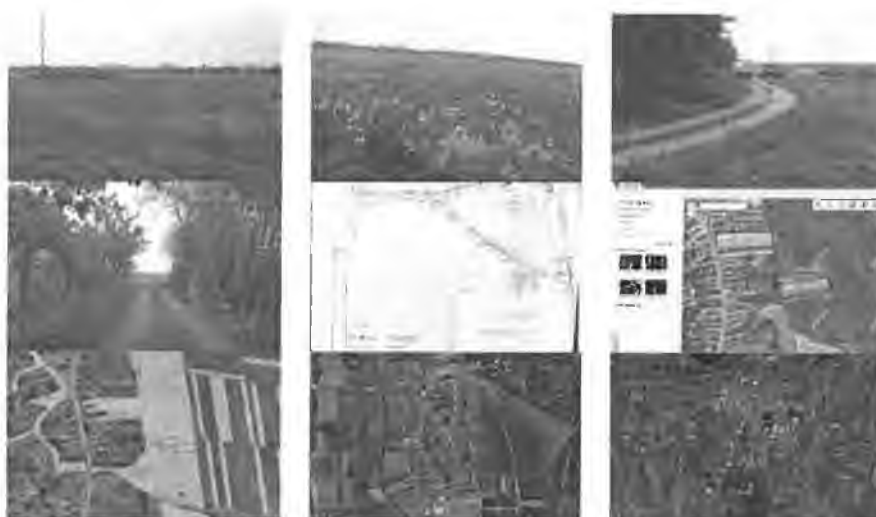
Pentru mai multe detalii nu ezitati sa ne contactati.
Echipa New House In Town

COMPARABILA 2

<https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-agricole/brasov/hurez/teren-agricol-de-vanzare-X95A130DU?lista=13261210&listing=1&pagina=lista&imoidviz=3694782006>

0754 229 415 Apelează acum

21,54 RON / mp **25.050 RON**



[Ascunde anunt](#) [Raportează anunt](#) [Distribuie anunt](#)

Vezi hartă

Află cât poți economisi

Descriere

Proprietatea se vinde in licitatie publica.

Teren intravilan, avand categoria de folosinta "folosinta" in suprafata de 1,163 mp si cota de 1/2 din teren extravilan -drum de acces respectiv 137 mp, accesul realizandu-se din DJ 104C Sasciori- Hurez, pe un drum de pamant pietruit.

Lotul are o deschidere la drum de 4 ml si are dimensiunile l= 23.3 m si L= 50 m.

Imobilul dispune de urmatoarele utilitati publice in apropiere: apa si curent electric .

Terenul este localizat in zona estica mediana a localitatii Hurez, la aproximativ 500 m de centrul localitatii, intr-o zona rezidentiala, caracterizata prin prezenta unor proprietati de tip casa / vila, vechi si noi si terenuri libere de constructii.

Imobilul este situat in Hurez, FN, com. Beclean, jud. Brasov.

Adaugă

Specificatii

ID Anunt: X95A130DUActualizat în 14.09.2022

- Suprafata teren: **1163 mp**
- Tip teren: **agricol**
- Clasificare teren: **intravilan**
- Front stradal: **4 m**

- Nr. fronturi: **1**

UTILITATI

- Utilitati in zona

ALTE DETALII ZONĂ

- Amenajare strazi: asfaltate, de pamant

ALTE CARACTERISTICI

- Acces auto

COMPARABILA 3

<https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/brasov/fagaras/teren-constructii-de-vanzare-XALJ0301M?lista=2905935&listinq=1&pagina=lista&imoidviz=3694782006>

0372 868 724

0372 160 927

Teren de vanzare in Fagaras

Făgăraș, zona Sud - [Vezi hartă](#)

108.000
€

3



[Ascunde anunt](#)[Raportează anunt](#)[Distribuie anunt](#)

[Vezi hartă](#)

[Află cât poți economisi](#)

Descriere

OMV Petrom SA vinde teren in Fagaras, Str. Oxigenului nr. 1, jud. Brasov

Suprafata terenului este de 26.262mp.

Cadastru, intabulare, certificat de urbanism de informare, acte complete la cerere.

Pentru detalii ne puteti contacta in intervalul 9-16, de luni pana vineri.

OMV Petrom SA
Adaugă

Specificatii

ID Anunt: XALJ0301MActualizat în 16.02.2021

- Suprafață teren: **26262 mp**
 - Tip teren: **constructii**
-
- Clasificare teren: **intravilan**

ALTE DETALII PREȚ

TVA 19% inclus

ACTE, AVIZE

Cadastru, intabulare, certificat de urbanism.



CARTE FUNCİARĂ NR. 103998
COPIE

Carte Funciară Nr. 103998 Făgăraș

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Făgăraș, Jud. Brașov

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	103998	82.136	

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
19870 / 16/10/2013	
Act Notarial nr. 2944, din 15/10/2013 emis de Popa Maria Cristina;	
B1	Se înființează cartea funciară 103998 a imobilului cu numărul cadastral 103998/Făgăraș, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 103767 înscris în cartea funciară 103767; A1
Act Administrativ nr. 2, din 17/08/2011 emis de PRIMĂRIA FAGĂRAȘ (act administrativ nr. 202/16-05-1991 emis de PRIM FAGĂRAȘ);	
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1, cota inițială 1/1 A1
1) MUNICIPIUL FAGĂRAȘ - DOMENIU PRIVAT	
OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 103767/Făgăraș, înscrisă prin încheierea nr. 6539 din 14/03/2013;	

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrarea dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
19870 / 16/10/2013	
Act Notarial nr. 348, din 31/01/2012 emis de NP POPA MARIA CRISTINA;	
C1	Intabulare, drept de CONCESIUNE asupra terenului - pășune în suprafață de 82.136 m.p. de la A.1, proprietatea celui de sub B.1, pe o perioadă de 49 de ani începând cu data de 31 ianuarie 2012 / C.3 A1
1) SC KUNZ & SIRBU SRL , CIF:25626191, cu sediul în Făgăraș, str. Livezii, nr.11, jud. Brașov	
OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 103767/Făgăraș, înscrisă prin încheierea nr. 6539 din 14/03/2013; pozitie transcrisa din CF 103767/Făgăraș, înscrisă prin încheierea nr. 6539 din 14/03/2013; cerere nr. 19870/16.10.2013 c.f.	
Act Notarial nr. 1048, din 07/10/2013 emis de NP OVIDIU BOLDUT;	
C2	Asupra înscrierii de sub C.1. se notează diminuarea suprafaței de teren concesionată de la 83.434 m.p. la suprafața de 82.136 m.p. A1
10074 / 30/05/2017	
Act Administrativ nr. 109, din 29/05/2017 emis de MUNICIPIUL FAGĂRAȘ ; Act Administrativ nr. 2761, din 31/01/2012 emis de MUNICIPIUL FAGĂRAȘ; Hotărâre Judecătorească nr. sent.civ.nr.691/SIND, din 11/05/2016 emis de Tribunalul Brașov, Secția a II a Civilă de Contencios Ad-tiv Fiscal;	
C3	Se radiază dreptul de concesiune înscris sub C.1.1. A1

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
103998	82.136	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilae	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	pasune	DA	82.136	-	-	-	

Lungime Segmente

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

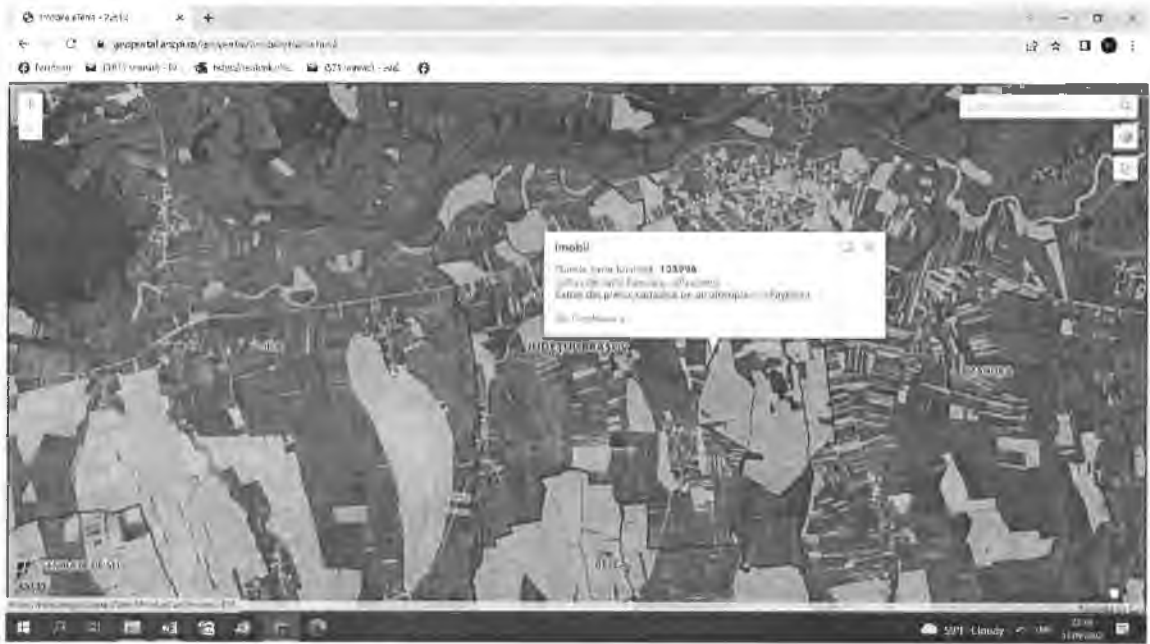
Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	214.162
3	4	163.581
5	6	240.451
7	8	47.805
9	10	62.251
11	12	3.879

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
2	3	3.398
4	5	163.163
6	7	62.289
8	9	123.765
10	11	83.426
12	13	18.83

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
13	14	12.116	14	15	0.712
15	16	12.152	16	17	19.322
17	18	2.843	18	19	69.351
19	20	2.191	20	21	71.293
21	1	120.669			

** 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.





STUDIU DE OPORTUNITATE

privind aprobarea

concesionării prin licitație publică deschisă a imobilului teren – domeniu privat, situat în Făgăraș, Soseaua Hurezului, în suprafață de 82.136 mp, înscris în CF nr. 103998 Făgăraș

Cuprins

Capitolul I. Prezentarea generală

Capitolul II. Motive de ordin economic, financiar și social

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

Capitolul IV. Nivelul minim al redevenței

Capitolul V. Modalitatea de acordare a concesiunii

Capitolul VI. Durata estimată a concesiunii

Capitolul VII. Termene previzibile

Capitolul I. Prezentarea generală

Terenul care face obiectul concesionării este amplasat în Făgăraș, Soseaua Hurezului, în suprafață de 82.136 mp.

Conform PUZ, proiect nr 23/2012 adoptat prin HCL 93/2014, destinația terenului este de parc fotovoltaic.

OBIECTIVELE CONCEDENTULUI:

- valorificarea terenului concesionat;
- realizarea unei activități cu respectarea prevederilor Planului Urbanistic General ;
- atragerea la bugetul Consiliului local de fonduri suplimentare rezultate în urma administrării optime a terenului conform redevenței prevăzute în contractul de concesiune;
- crearea unor locuri noi de munca atât în perioada realizării obiectivului cât și după finalizarea acestuia;
- dezvoltarea durabilă a municipiului;

Capitolul II. Motive de ordin economic, financiar și social

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

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

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

- venituri ale comunității locale din T.V.A. încasat la bugetul de stat;
- venituri din impozitele pe salarii,
- crearea unor noi locuri de muncă atât pe perioada executării lucrărilor de amenajare a obiectivului impus cât și locuri de muncă permanente;

În același timp, nu poate fi neglijat impactul economic generat de promovarea imaginii zonei și implicit a municipiului precum și atragerea capitalului privat în acțiuni ce vizează satisfacerea unor nevoi ale comunității locale precum și ridicarea gradului de civilizație și confort a acesteia, pentru o dezvoltare durabilă.

11.2. Din punct de vedere financiar se preconizează atragerea de venituri suplimentare la bugetul local prin încasarea redevenței rezultată din procedura de licitație, sume încasate prin eliberarea Autorizației de Construire, sume ce urmează a fi încasate pentru impozitul pe teren.

Estimăm realizarea următoarelor venituri anuale:

- redevența, cca. 43.685 lei /an calculată la o valoare minimă a redevenței zonei de 0,532 lei/mp/an;

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

Pe terenul concesionat, ofertantul declarat câștigător are obligația de a realiza (executa):

- un parc fotovoltaic, conform PUZ

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

Durata maximă pentru realizarea investiției precizate este de 12 luni de la obținerea Autorizației de Construire.

Capitolul IV. Nivelul minim al redevenței

Conform Raportului de evaluare nr. 971/15.09.2022, întocmit de către un evaluator autorizat ANEVAR, în vederea concesionării imobilului - teren aparținând domeniului privat al municipiului, redevența minimă este de 43.685 lei/an

Capitolul V. Modalitatea de acordare a concesiunii

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

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

Capitolul VI. Durata estimată a concesiunii

Pentru a asigura un nivel de rentabilitate minim, propunem o durată a concesiunii de 15 de ani.

Capitolul VII. Termene previzibile

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

CAIET DE SARCINI

privind aprobarea

concesionării prin licitație publică deschisă a imobilului teren – domeniu privat, situat în Făgăraș, Soseaua Hurezului, în suprafață de 82.136 mp, înscris în CF nr. 103998 Făgăraș

1. OBIECTUL LICITAȚIEI

Concesionarea prin licitație publică deschisă a imobilului – teren, în suprafață de 82.136 mp situat în municipiul Fagaras, Soseaua Hurezului, evidențiat în CF nr. 103998 Făgăraș în suprafață de 82.136 mp.

Imobilul se află în proprietatea Municipiului Fagaras, nu este revendicat și nu face obiectul unor litigii.

2. FORMA DE LICITAȚIE

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

3. ELEMENTE DE PREȚ

Prețul de pornire al licitației este de **3.640 lei/lună**(+ 10% pasul de strigare), conform Raportului de evaluare nr. 971/2022.

4. DESCRIEREA IMOBILULUI

Imobilul – teren în suprafață de 82.136 mp situat în intravilanul Municipiului Fagaras, Soseaua Hurezului, este evidențiat în CF nr. 103998 Făgăraș, nr. Top. 103998 în suprafață totală de 82.136 mp.

5. DESTINAȚIA IMOBILULUI

Imobilul – teren în suprafață de 82.136 mp ce urmează a fi concesionat are destinația în PUG și PUZ de parc fotovoltaic. Terenul aparține domeniului privat al Municipiului Făgăraș și este liber de sarcini.

6. CONDIȚII DE EXPLOATARE ȘI OBIECTIVE

Imobilul va fi exploatat potrivit destinației prevăzute în PUG, respectiv parc fotovoltaic.

Din punct de vedere financiar se preconizează atragerea de venituri suplimentare la bugetul local prin încasarea redevenței rezultată din procedura de licitație, sume încasate prin eliberarea Autorizației de Construire

7. OBLIGAȚII

Activitatea desfășurată va fi amenajare parc fotovoltaic.

Nu se vor incepe lucrarile inainte de obtinerea Autorizatiei de Construire.

Construirea parcului fotovoltaic și funcționarea ulterioară a obiectivului, se va face cu aplicarea legislației în vigoare privind protecția factorilor de mediu. Nu se vor desfășura activități în zonă susceptibile a polua aerul, apa și solul.

8. CONDIȚII DE EXPLOATARE A BUNULUI

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

9. TERMENE

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

Termenul limită de predare a documentelor este de, ora, la sediul Primăriei municipiului Fagaras, Compartimentul evidenta patrimoniului (concesiuni, inchirieri, administrare parcuri, evidenta bunuri, str.Republicii, nr 5)

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

10. MODALITĂȚI DE PLATĂ

Cumpărătorul va achita prețul

11. SANCTIUNI PENTRU NEEEXECUTAREA CONTRACTULUI

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

12. CUANTUMUL ȘI NATURA GARANȚIILOR

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

Garanția se depune în lei, prin Ordin de plată bancar depus în contul Municipiului Fagaras, cod fiscal 4384419, cont nr. RO03TREZ1325006XXX000065 deschis la Trezoreria Municipiului Fagaras, cu specificația la obiectul plății - garanție de participare la licitația pentru concesionare imobil teren situat în str. Sos Hurezului sau la caseria Primariei Municipiului Fagaras.

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

13. MODUL DE DESFĂȘURARE A LICITAȚIEI

Până la data și ora limită, se vor depune documentele de 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 pretului 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 vânzării, a listei participanților, modului de desfășurare a licitației și constată îndeplinirea condițiilor legale de desfășurare.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

INSTRUCȚIUNI PENTRU PARTICIPANȚI

14. INFORMAȚII GENERALE

INFORMAȚII GENERALE

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

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

Termenul limită de predare a documentelor este de, ora, la sediul Primăriei municipiului Fagaras - Compartimentul evidenta patrimoniu (concesiuni, inchirieri, administrare parcare, evidenta bunuri, str.Republicii, nr 5)

ORGANIZATORUL LICITAȚIEI:

MUNICIPIUL FAGARAS, REPUBLICII NR. 3, TEL. 0268-211313 .

15. CALENDARUL LICITAȚIEI

Lansarea anunțului publicitar în data de

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

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

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

16. INSTRUCȚIUNI PRIVIND CONȚINUTUL DOCUMENTELOR

Documentele ce urmează a fi predate sunt:

- cererea de participare
- documentele de capacitate

17. DOCUMENTELE DE CAPABILITATE

1). Pentru persoanele juridice:

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

2). Pentru persoanele fizice:

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

18. INSTRUCȚIUNI PRIVIND DEPUNEREA DOCUMENTELOR

La depunerea documentelor se va proceda astfel:

- documentele de capabilitate se vor depune într-un plic pe care se va specifica:
LICITAȚIA PENTRU CONCESIONAREA IMOBILULUI SITUAT in Municipiul Fagaras, str. Sos Hurezului .

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.

19. PRECIZĂRI PRIVIND GARANȚIA DE PARTICIPARE LA LICITAȚIE

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

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

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

Valoarea garanției de participare este de lei.

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

20. PRECIZĂRI PRIVIND COMPONENTA ȘI COMPETENȚA COMISIEI DE LICITAȚIE

Comisia de licitație este compusă din 5 membri.

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

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

21. PRECIZĂRI PRIVIND FORMELE DE COMUNICARE ȘI LIMBA FOLOSITĂ ÎN CORESPONDENȚA ȘI RELAȚIILE ÎNTRE PĂRȚI

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

Toate documentele vor fi întocmite în limba română.

În cazul în care Municipiul Fagaras și concesionarul comunică prin telefon sau alt mijloc de comunicație care nu asigură înregistrarea conținutului comunicării,

expeditorul comunicării este obligat să trimită imediat, o confirmare scrisă a acesteia pentru a se asigura înregistrarea.

22. PRECIZĂRI PRIVIND SEMNĂTURILE ȘI PARAFELE NECESARE PENTRU DOCUMENTELE OFERTELOR

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

23. PRECIZĂRI PRIVIND ANULAREA LICITAȚIEI

Anularea licitației poate fi acceptată atunci când:

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

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

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

24. DEPUNEREA, SOLUȚIONARE ȘI COMPETENȚA REZOLVĂRII CONTESTAȚIILOR

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

25. DISPOZITII FINALE

Costul documentelor licitației este de lei, suma ce nu se va restitui ofertanților.

Documentele licitației se pot procura, contra cost, de la sediul Primăriei Municipiului Fagaras începând cu data de Compartiment evidenta patrimoniului (concesiuni, inchirieri administrare parcuri, evidenta bunuri, str.Republicii, nr 5).

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

ATENȚIE!

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

Participant la licitație _____
(denumirea/numele/adresă,datele de identificare)

CONTRACT DE CONCESIUNE

Nr...../.....

Capitolul I. - P ărtile contractante

Între **Municipiul Făgăraș**, prin **Gheorghe Sucaciu** având funcția de primar, în calitate de concedent, pe de o parte,

Și

_____, situat în _____ CUI/CIF _____ reprezentată legal prin _____, identificat prin _____ în calitate de concesionar, pe de altă parte;

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

Capitolul II. - Obiectul contractului de concesiune

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

(2) Obiectivul concedentului este:

a) folosința terenului pe care se află realizată _____;

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

a) bunurile de retur: terenul;

b) bunurile proprii: mobilier, aparatură, alte bunuri mobile, anexe din materiale demontabile;

Capitolul III. - Termenul

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

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

Capitolul IV. - Redeventa

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

Facturarea redevenței se va face la data de întâi a lunii

Capitolul V. - Garantia

Capitolul VI. - Plata redevenței

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

- contul concedentului nr., deschis la Trezoreria municipiului Făgăraș,
- contul concesionarului nr. _____, deschis la _____.

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

Capitolul VII. - Drepturile părților

Drepturile concesionarului

Art. 6 - (1) Concesionarul are dreptul de a folosi, în mod direct, pe riscul și pe răspunderea sa, bunul ce face obiectul contractului de concesiune.

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

Drepturile concedentului

Art. 7 - (1) Concedentul are dreptul să inspecteze bunul concesionat, să verifice folosirea terenului, modul în care este satisfăcut interesul public precum și respectarea obligațiilor asumate de concesionar.

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

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

Capitolul VIII. - Obligațiile părților

Obligațiile concesionarului

Art. 8 - (1) Concesionarul este obligat să asigure exploatarea în regim de continuitate și de permanență a bunului care face obiectul concesiunii, potrivit obiectivului stabilit de către concedent.

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

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

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

(5) Concesionarul nu poate demara începerea lucrărilor înainte obținerii Autorizației de Construire

(6) Concesionarul este obligat să înceapă lucrările în termen de 12 luni de la obținerea Autorizației de construire.

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

(8) Concesionarul este obligat să realizeze următoarele:

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

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

(11) La încetarea contractului de concesiune prin ajungere la termen concesionarul este obligat să restituie concedentului, în deplină proprietate, bunurile de retur, în mod gratuit și libere de orice sarcini.

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

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

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

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

Obligațiile concedentului

Art. 9 - (1) Concedentul este obligat să nu îl tulbure pe concesionar în exercițiul drepturilor rezultate din prezentul contract de concesiune.

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

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

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

Capitolul IX. - Încetarea contractului de concesiune

Art.10 - (1) Prezentul contract de concesiune încetează în următoarele situații:

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

b) în cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilaterală de către concedent, cu plata unei despăgubiri juste și prealabile în sarcina concedentului;

c) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concesionar, prin reziliere, cu plata unei despăgubiri în sarcina concesionarului;

d) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concedent, prin reziliere, cu plata de despăgubiri în sarcina concedentului;

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

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

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

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

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

Capitolul X. - Clauze contractuale referitoare la împărțirea responsabilităților de mediu între concedent și concesionar

Art. 11 - Pe durata concesiunii, concesionarul este obligat să asigure respectarea normelor de protecție a mediului, conform O.U.G. nr. 195/2005, aprobată prin Legea nr. 265/2006 - pentru aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 195/2005 privind protecția mediului, cu modificările ulterioare.

Capitolul XI. - Răspunderea contractuală

Art. 12 - Nerespectarea de către părțile contractante a obligațiilor cuprinse în prezentul contract de concesiune atrage răspunderea contractuală a părții în culpă.

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

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

Capitolul XII. - Litigii

Art. 13 - (1) Litigiile de orice fel ce decurg din executarea prezentului contract de concesiune sunt de competența instanței judecătorești de drept comun.

Capitolul XIII - Alte clauze

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

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

Capitolul XIV. - Definiții

Art. 14 - (1) Prin *forță majoră*, în sensul prezentului contract de concesiune, se înțelege o împrejurare externă cu caracter excepțional, fără relație cu lucrul care a provocat dauna sau cu însușirile sale naturale, absolut invincibilă și absolut imprevizibilă.

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

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

Prezentul contract de concesiune a fost încheiat în trei exemplare.

CONCEDENT

CONCESIONAR

PROCES - VERBAL

de predare - primire al terenului situat în municipiul Făgăraș, str. _____ nr. _____, încheiat azi

Municipiul Făgăraș, prin Compartiment Evidență patrimoniu, a procedat la predarea terenului în suprafață de _____ mp., situat în municipiul Făgăraș, str. _____, nr. _____, înscris în CF nr. _____, cu nr. top. _____, c ătre _____.

Predarea terenului s-a făcut în baza Hotărâri nr. _____ / _____ a Consiliului local al municipiului Făgăraș.

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

CONCEDENT,

CONCESIONAR,



ROMÂNIA
JUDEȚUL BRAȘOV



CONSILIUL LOCAL FĂGĂRAȘ

Strada Republicii, Nr. 3, 505200, Tel: 0040368 402 049, Fax: 0040368 402 805
Web: www.primaria-fagaras.ro, Email: secretariat@primaria-fagaras.ro

HOTĂRÂREA NR.220 din data de 30 iunie 2022

-privind aprobarea de principiu a concesiunii prin licitație publică deschisă a imobilului teren intravilan – domeniu privat, situat în Făgăraș, str. Hurezului, în suprafață de 82.136 mp din suprafața, înscrisă în CF nr. 103998 Făgăraș, în vederea amenajării unui parc fotovoltaic

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI FĂGĂRAȘ, întrunit în ședință ordinară,

Având în vedere Referatul de aprobare al Primarului Municipiului Făgăraș nr. 40728/1/16.06.2022 și al Comitetului de specialitate nr. 40728/16.06.2022, prin care se propune aprobarea ca principiu a concesiunii prin licitație publică deschisă a imobilului teren – domeniu privat, identificat în planul bunurilor ce aparțin domeniului privat al Municipiului Făgăraș la poziția 800037, în suprafață de 82.136 mp, înscrisă în CF nr. 103998 Făgăraș,

Văzând avizul favorabil al Comisiei de organizare și dezvoltare urbanistică, realizarea lucrărilor de amenajare, protecția mediului înconjurător, conservarea monumentelor istorice și de arhitectură, al Comisiei de servicii publice, pentru comerț și agricultură, precum și al Comisiei de turism, relații externe și relații europene,

Ținând seama de

în vederea prevederilor art. 551, pct. 8, art. 553, art. 555 și art. 871 Cod civil,

În temeiul art. 129, alin.7, lit. c, art. 139, alin.3, lit. g, art. 196, alin.1, lit.a, art. 197, art. 198, alin.1, art. 243, alin.1, lit.a, art. 354, art. 355, art. 362 coroborat cu art. 297, alin.1, lit. b, art. 302 – 314, art. 31 din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE:

Art.1: Se aprobă de principiu concesiunea prin licitație publică deschisă a imobilului teren – domeniu privat, situat în Făgăraș, str. Hurezului, în suprafață de 82.136 mp, înscrisă în CF nr. 103998 Făgăraș, conform schiței, anexa nr.1 la prezenta hotărâre, în scopul desfășurării activităților specifice amenajării de urbanism PUZ – parc fotovoltaic, aprobat prin HCL nr. 93/27.11.2012.

Art.2: Se aprobă demararea procedurii de concesiune prin licitație publică, a imobilului teren descris în art.1, conform prevederilor legale în vigoare.

Art.3: Cu ducerea la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri, se încredințează Primarului Municipiului Făgăraș, prin Birou cadastru, evidență patrimoniu.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
BIZA RADU- STELIAN

B.130



CONTRASEMNEAZĂ,
Ptr.Secretar general,
Jr.CAMELIA CRIȘAN