ROMÂNIA
JUDEŢUL BRAŞOV
CONSILIUL LOCAL FĂGĂRAŞ
Strada Republicii, Nr. 3, 505200, Tel: 0040368 402 949, Fax: 0040368 402 805
Web: www.primaria-fagaras.ro, Email: secretariat@primaria-fagaras.ro

PROIECT

HOTĂRÂREA nr. .....
Din data de .....

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

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI FĂGĂRAŞ,
întrunit în şedinţă.....,

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

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

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

Văzând avizele comisiilor de specialitate.....,

În temeiul art. 108, lit. c, art. 129, alin.2, lit. c şi 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 şi alin.2, art. 243, alin.1, lit.a, art 286 alin 4, art. 332 – 348 din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ

HOTĂRĂŞTE:

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

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

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

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

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

Art.6: Cu ducerea la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri se încredinţează Primarul Municipiului Făgăraş prin Serviciu Evidenţă Patrimoniu.

INIŢIATOR,
PRIMAR
GHEORGHE SUCACIU

AVIZAT,
SECRETAR GENERAL
Jr. MARIAN LAVINIA

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. 45194/30.07.2025

RAPORT AL COMPARTIMENTULUI DE SPECIALITATE
LA PROIECTUL DE HOTĂRÂRE A CONSILIULUI LOCAL
privind aprobarea
închirierii prin licitație publică deschisă a imobilului teren intravilan– domeniu public, situat în Făgăraș, str Azotului nr 1A, în suprafață de 300 mp din totalul de 11.930 mp, înscris în CF nr. 103752 Făgăraș, în vederea amenajării unui centru social

Proiectul de hotărâre supus dezbaterii Consiliului Local, propune spre aprobare închirierii unui teren intravilan în suprafață de 300 mp din totalul de 11.930 mp,situat in Făgăraș str Azotului nr 11 A, înscris în CF 103752 Făgăraș, având categoria de folosință curți- construcții

Având în vedere cererea înregistrată la Mun Făgăraș cu nr 41110/16.06.2025 a Asociației Partida Romilor "Pro Europa" prin care se solicită alocarea unui teren pentru amenajarea unui centru comunitar integrat in cadrul programului național "Romi pentru România 2025-2023".

Ținând seama de Raportul de evaluare nr 1733/2025, întocmit de către un expert autorizat ANEVAR, prin care s-a stabilit prețul minim al chiriei pentru imobilul teren – domeniu public, în suprafață de 11930 mp, înscris în CF nr. 103752 Făgăraș, la 330 lei/ lună.

Luând în considerare faptul că suma obținută prin închiriere se constituie venit la bugetul local

Având în vedere că respectivul imobil figurează la aceasta dată în poprietatea Municipiului Făgăraș- domeniu public

Tinând seama că, potrivit art 297 alin 1 lit c) din OUG 57/2019, bunurile proprietate publică municipiu pot fi închiriate în condițiile art 332- 348 din OUG 57/2019,

Propunem, spre dezbatere și aprobare proiectul privind închirierea prin licitație publică deschisă a imobilului teren intravilan– domeniu public, situat în Făgăraș, str Azotului nr 1 A, în suprafață de 300 mp din totalul de 11930 mp, înscris în CF nr. 103752 Făgăraș, în vederea amenajării unui centru social.

PRIMAR
GHEORGHE SUCACIU

NR. CRT.	FUNCȚIA ȘI ATRIBUȚIA	NUMELE ȘI PRENUMELE	DATA	SEMNĂTURA
1.	Șef serviciu patrimoniu	ELENA TĂNASE	30.07.2025	
2.	Intocmit, consilier	LAURA BĂRBĂTEI		

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

Nr. 45194/30.07.2025

REFERAT DE APROBARE
LA PROIECTUL DE
HOTĂRÂRE A CONSILIULUI LOCAL

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

Proiectul de hotărâre supus dezbaterii Consiliului Local, propune spre aprobare închirierii unui teren intravilan în suprafaţă de 300 mp din totalul de 11.930 mp,situat in Făgăraş str Azotului nr 11 A, înscris în CF 103752 Făgăraş, având categoria de folosinţă curţi- construcţii

Având în vedere cererea înregistrată la Mun Făgăraş cu nr 41110/16.06.2025 a Asociaţiei Partida Romilor "Pro Europa" prin care se solicită alocarea unui teren pentru amenajarea unui centru comunitar integrat in cadrul programului naţional "Romi pentru România 2025-2023".

Ţinând seama de Raportul de evaluare nr 1733/2025, întocmit de către un expert autorizat ANEVAR, prin care s-a stabilit preţul minim al chiriei pentru imobilul teren – domeniu public, în suprafaţă de 11930 mp, înscris în CF nr. 103752 Făgăraş, la 330 lei/ lună.

Luând în considerare faptul că suma obţinută prin închiriere se constituie venit la bugetul local

Având în vedere că respectivul imobil figurează la aceasta dată în poprietatea Municipiului Făgăraş- domeniu public

Tinând seama că, potrivit art 297 alin 1 lit c) din OUG 57/2019, bunurile proprietate publică municipiu pot fi închiriate în condiţiile art 332- 348 din OUG 57/2019,

Propunem, spre dezbatere şi aprobare proiectul privind închirierea prin licitaţie publică deschisă a imobilului teren intravilan– domeniu public, situat în Făgăraş, str Azotului nr 1 A, în suprafaţă de 300 mp din totalul de 11930 mp, înscris în CF nr. 103752 Făgăraş, în vederea amenajării unui centru social.

PRIMAR
GHEORGHE SUCACIU

Nr. 41110 / 16.06.2025

M. Primar
16.06.2025

IMPORTANT - IN ATENTIA DOMNULUI PRIMAR

Expeditor Androne Ionut <androne.ionut@yahoo.com>
Destinatar secretariat@primaria-fagaras.ro <secretariat@primaria-fagaras.ro>
Data 2025-06-16 10:35

ADRESA UAT MUNICIPIUL FAGARAS.pdf (~121 KO)

Cu stimă,

Ionut Bogdan ANDRONE
Consultant
Telefon : 0761.735.100
E-mail:androne.ionut@yahoo.com
Gmail:androneionut1985@gmail.com

Ebna Tanase Ioan Sabin
ar merge la mine

MUNICIPIUL FĂGĂRAŞ
Nr. 41110
Ziua 16 Luna 06 Anul 2025

Protejeaza mediul inconjurator, printeaza doar daca este necesar! Play your part in saving the environment - please do not print this email / attachment unless it is absolutely necessary.

ASOCIAȚIA PARTIDA ROMILOR "PRO-EUROPA"
Str. Telița 31, sector 5 – București
Telefon: +40 (21) 313 8540
E-mail: cabinet.presedinteaprpe@gmail.com
Web-site: www.partidaromilor.ro

Către:
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI FĂGĂRAȘ

În atenția Domnului/Doamnei Primar,

Și a Consiliului Local al UAT MUNICIPIUL FĂGĂRAȘ

Subiect: Solicitare privind alocarea unui teren pentru construirea unui Centru Comunitar Integrat în cadrul Programului Național „Romi pentru România 2025–2035"

Stimate Domnule/Doamnă Primar,
Stimați membri ai Consiliului Local,

Vă adresăm prezenta solicitare în temeiul prevederilor legale privind cooperarea dintre organizațiile societății civile și autoritățile administrației publice locale, având în vedere implementarea Programului Național „**Romi pentru România 2025–2035**", inițiat de Asociația Partida Romilor „Pro-Europa" și aprobat prin Hotărârea Adunării Generale nr. 42/27.04.2025.

Având în vedere:

- Angajamentele asumate de statul român prin Hotărârea de Guvern nr. 560/28.04.2022 pentru aprobarea Strategiei Guvernului Romaniei de incluziune a cetatenilor romani apartinand minoritatii rome pentru perioada 2022-2027;
- Prevederile Codului administrativ – Legea nr. 57/2019, referitoare la regimul juridic al concesionării bunurilor aparținând domeniului public;
- Dispozițiile Legii nr. 198/2023 privind învățământul preuniversitar și Legii nr. 95/2006 privind reforma în domeniul sănătății;
- Principiile stipulate în Legea nr. 292/2011 privind asistența socială;
- Hotărâre Guvernului nr. 265 din 21 martie 2025 pentru aprobarea modului de repartizare și de utilizare a sumelor prevăzute la lit. a) și b) din anexa nr. 3/13/02a la bugetul

ASOCIAȚIA PARTIDA ROMILOR "PRO-EUROPA"
Str. Telița 31, sector 5 – București
Telefon: +40 (21) 313 8540
E-mail: cabinet.presedinteaprpe@gmail.com
Web-site: www.partidaromilor.ro

Secretariatului General al Guvernului, aprobat prin Legea bugetului de stat pe anul 2025 nr. 9/2025.

vă adresăm prezenta solicitare privind **punerea la dispoziția Asociației Partida Romilor „Pro-Europa" a unui teren cu suprafața de minim 500 mp**, în vederea construirii unui **Centru Comunitar Integrat** în localitatea dumneavoastră.

Asociația Partida Romilor „Pro-Europa" implementează la nivel național programul strategic **„Romi pentru România 2024–2034"**, care prevede, în următorii 4 ani, **construirea a aproximativ 400 de centre comunitare integrate** în proximitatea comunităților vulnerabile. Aceste centre au scopul de a deveni **hub-uri comunitare moderne**, în care să fie concentrate servicii sociale, educaționale, medicale și culturale, în beneficiul întregii comunități.

Centrele vor contribui semnificativ la:

- combaterea abandonului școlar și a analfabetismului funcțional;
- furnizarea de sprijin juridic și social persoanelor aflate în dificultate;
- activități preventive și de educație sanitară;
- dezvoltarea identității culturale și a dialogului interetnic;
- accesarea și implementarea de fonduri europene, într-un cadru instituțional dedicat, în parteneriat cu autoritățile locale.

Pentru atingerea acestor obiective, vă rugăm să analizați posibilitatea:

1. **Identificării unui teren aparținând domeniului public al UAT**, cu o suprafață minimă de 500 mp, situat în intravilan, într-o zonă accesibilă comunității;
2. **Inițierii unei Hotărâri de Consiliu Local**, prin care terenul să fie **acordat Asociației Partida Romilor „Pro-Europa"**, în vederea edificării centrului.

Asociația noastră va suporta integral costurile pentru:

- proiectare, execuție și dotare a construcției;
- obținerea avizelor și autorizațiilor legale;

ASOCIAȚIA PARTIDA ROMILOR "PRO-EUROPA"
Str. Telița 31, sector 5 – București
Telefon: +40 (21) 313 8540
E-mail: cabinet.presedinteaprpe@gmail.com
Web-site: www.partidaromilor.ro

- operaționalizarea și administrarea centrului.

Suntem convinși că, împreună, putem contribui la consolidarea unei infrastructuri sociale durabile și la îndeplinirea angajamentelor asumate de România privind incluziunea socială și egalitatea de șanse.

Cu încredere și considerație,
Nicolae PĂUN
Deputat în Parlamentul României
Președinte – Asociația Partida Romilor „Pro-Europa"

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

CARTE FUNCIARĂ NR. 103752
COPIE

Carte Funciară Nr. 103752 Făgăraş

A. Partea I. Descrierea imobilului

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

TEREN Intravilan
Adresa: Jud. Brasov, UAT Făgăraş, Loc. Fagaras, Str AZOTULUI, Nr. 1A

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	103752	11.930	Teren imprejmuit;

Construcţii

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

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
789 / 15/02/2006		
Act Alipire nr. 31 si dezmemebrare, din 15/02/2006 emis de B.N.P. Popa Maria Cristina (Cerere nr.22554 din 08.12.2006 -act de dezmembrare, comasare şi vânzare-cumpărare, aut. nr.3659 din 06.12.2006 emis de N.P. Boamfă Adrian);		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1	A1, A1.1, A1.2, A1.3
	1) **MUNICIPIUL FAGARAS**, DOMENIU PUBLIC	
	OBSERVATII: (provenita din conversia CF 10901).cerer nr.4798/21.03.2018 c.f., cerere nr. 24542/15.11.2018	
4798 / 22/02/2018		
Act Administrativ nr. 9815, din 20/03/2018 emis de Primaria Municipului Fagaras; Act Administrativ nr. 289, din 20/12/2017 emis de Consiliul local Fagaras;		
B2	Se modifica suprafaţa terenului cu nr.top.698/1/2 de la 12893 m.p la 11930 m.p, concomitent cu introducerea imobilului cu nr.top.698/1/2 în sistemul integrat de cadastru şi carte funciară prin adăugarea geometriei acestuia conform planului de amplasament si delimitare, concomitent cu atribuirea numărului cadastral 103752, conform documentaţiei întocmită şi avizată în acest sens.	A1
B3	Se actualizează şi se descriu construcţiile,astfel:A.1.1. Imobil P+3 cu o supraf.construită de 1370 m.p. şi o supraf.desfăşurată de 5480 m.p.;A. 1.2, Anexa,cu suprafata construita desfasurata 201 mp.şi A.1.3. anexa supraf.construită desfasurată de 48 m.p. descrisă în partea I-a cărţii funciare la ,conform documentaţiei întocmită şi avizată în acest sens.	A1.1
24542 / 15/11/2018		
Act Administrativ nr. 392, din 28/11/2018 emis de MUNICIPIUL FĂGĂRAŞ ; Act Administrativ nr. 36121, din 14/11/2018 emis de MUNICIPIUL FĂGĂRAŞ;		
B4	asupra imobilului de la A1., A1.1., A1.2., A1.3., se noteaza apartenenţa la DOMENIUL PUBLIC	A1, A1.1, A1.2, A1.3
44316 / 09/08/2023		
Act Administrativ nr. 45589, din 04/08/2023 emis de Municipiul Făgăraş şi documentaţie cadastrală întocmită de persoană fizică autorizată, avizată de serviciul cadastru; Act Administrativ nr. 47046, din 21/08/2023 emis de Municipiul Făgăraş; Act Administrativ nr. 45903, din 01/08/2023 emis de Municipiul		

Document care conţine date cu caracter personal, protejat de prevederile Regulamentului (UE) nr. 679/2016 şi Legii 190/2018

Extrase pentru informare on-line la adresa epay.ancpi.ro

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
Făgăraş;		
B5	Se actualizează datele/descrierea pentru imobilul de la A1.2 şi A1.3 astfel: C2 – Anexă, în regim de înălţime P, cu suprafaţă construită/suprafaţă desfăşurată 201 mp, C3 - Anexă, în regim de înălţime P, cu suprafaţă construită/suprafaţă desfăşurată 48 mp şi se înscrie construcţia administrativă şi social culturală C4 – Incubator de afaceri, în regim de înălţime P, edificată în anul 2023, cu suprafaţă construită/suprafaţă desfăşurată 590 mp, conform documentaţiei cadastrale, descrise în partea I-a cărţii funciare la A1.2, A1.3, A1.4	A1
B6	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Construire, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1	A1.4
	1) **MUNICIPIUL FĂGĂRAŞ**, DOMENIUL PUBLIC	
18939 / 20/05/2025		
Act Administrativ nr. 47046, din 21/08/2023 emis de Mun.Fagaras-documentaţie cadastrală intocmită de persoană fizica autorizată, avizată de serviciul cadastru;		
B7	Se notează actualizarea datelor tehnice privind construcţia C.3.în sensul înscrierii corecte a nr.de niveluri ca fiind 1,conform documentaţiei cadastrale întocmită în acest sens	A1.3

C. Partea III. SARCINI

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

Neutilizabil în circuitul civil

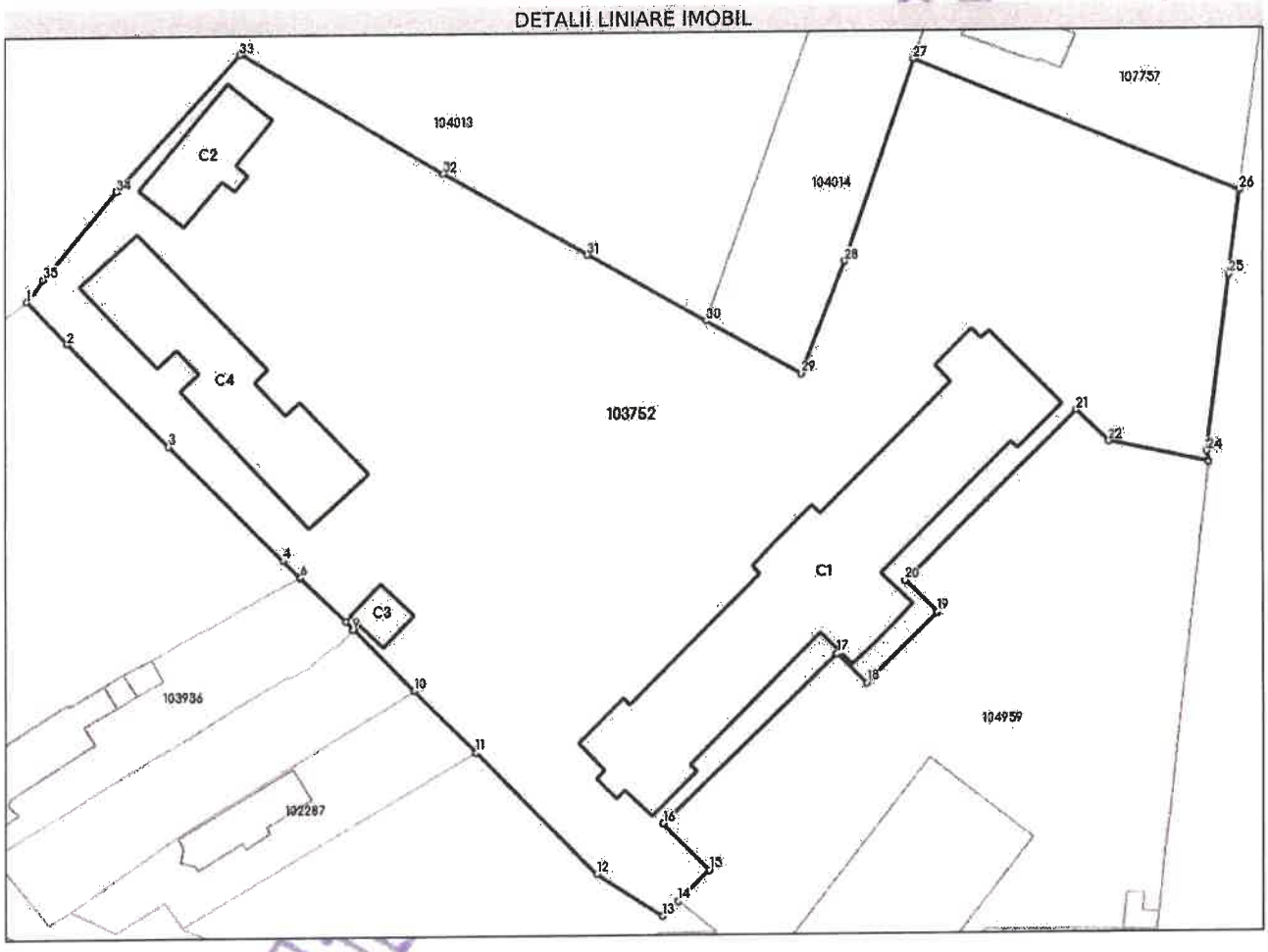
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
103752	11.930	

* Suprafaţa este determinată in planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	curti constructii	DA	11.930	-	-	698/1/2	Corp A - teren cu construcţii

Date referitoare la construcţii

Crt	Număr	Destinaţie construcţie	Supraf. (mp)	Situaţie juridică	Observaţii / Referinţe
A1.1	103752-C1	constructii administrative si social culturale	1.370	Cu acte	Nr. niveluri:4; S. construita la sol:1370 mp; S. construita desfasurata:5480 mp; Construcţie P+3
A1.2	103752-C2	constructii anexa	201	Cu acte	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:201 mp; S. construita desfasurata:201 mp; Anexa P
A1.3	103752-C3	constructii anexa	48	Cu acte	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:48 mp; S. construita desfasurata:48 mp; Anexa P
A1.4	103752-C4	constructii administrative si social culturale	590	Cu acte	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:590 mp; S. construita desfasurata:590 mp; Incubator de afaceri P. An 2023.

Document care conţine date cu caracter personal, protejat de prevederile Regulamentului (UE) nr. 679/2016 şi Legii 190/2018

Extrase pentru informare on-line la adresa epay.ancpi.ro

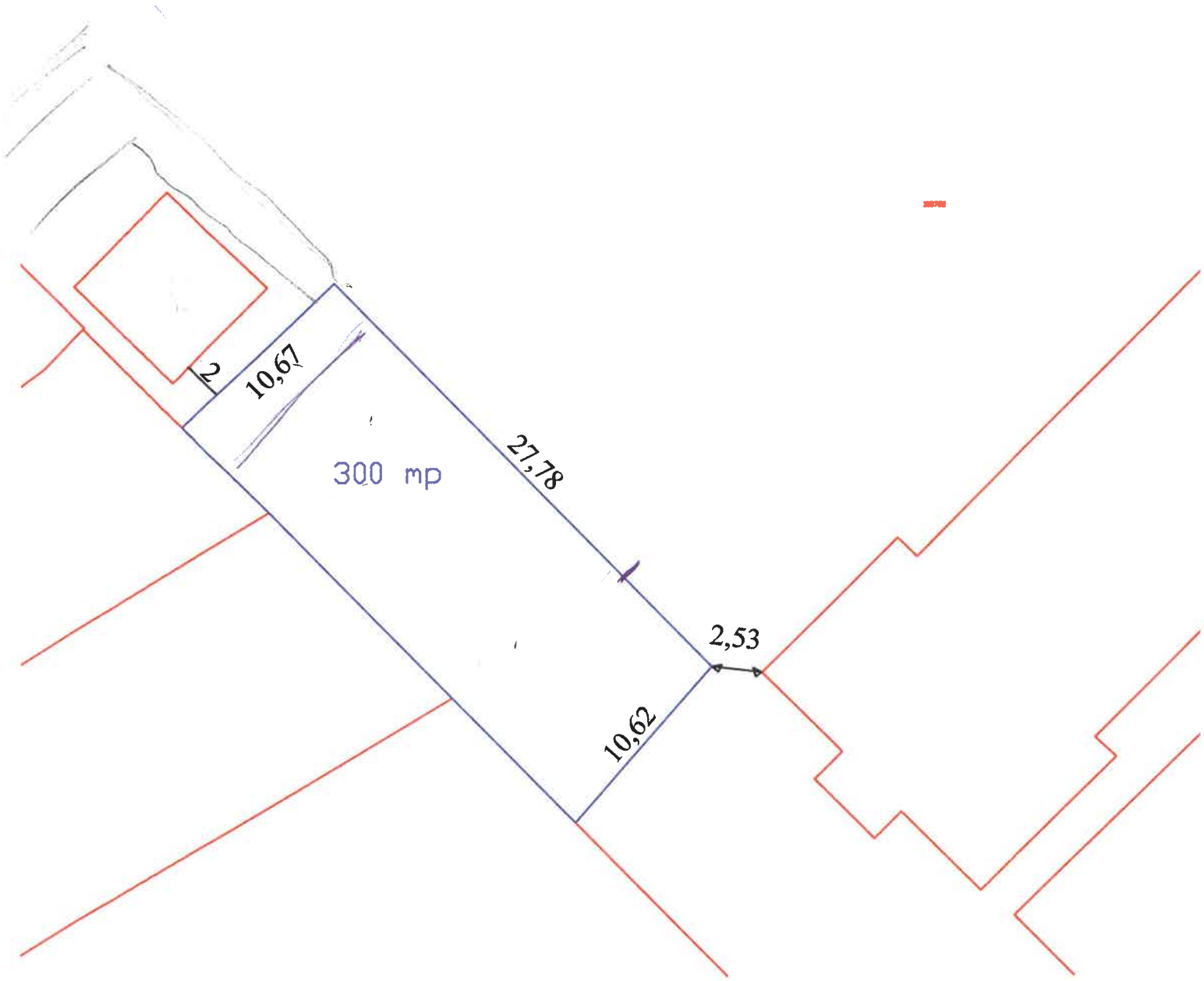
Lungime Segmente
1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiecţie în plan.

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

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

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

Neutilizabil în circuitul civil


2
10,67
300 mp
27,78
2,53
10,62

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

RAPORT DE EVALUARE

NR. 1733

PROPRIETATEA EVALUATA :

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

BENEFICIAR:

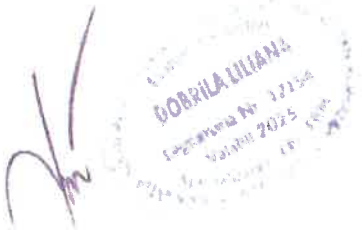
PRIMARIA MUNICIPIULUI FAGARAS

DAT A EVALUARII: 29.07.2025

DOBRILA LILIANA

EXPERT EVALUATOR

Membru titular ANEVAR



SINTEZA EVALUARII

- **TIPUL DE PROPRIETATE**

TEREN INTRAVILAN

- **DESTINATAR SI BENEFICIAR**

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

- **EVALUATOR**

DOBRILA LILIANA – MEMBRU TITULAR ANEVAR

Nr. Legitimatie: 12154

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

- **OBIECTUL EVALUARII**

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

- **UTILIZAREA DESEMNATA**

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

- **DATA EVALUARII**

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

REZULTATUL EVALUARII

În urma aplicării metodei comparației directe, considerată cea mai adecvată pentru tipul de proprietate analizat, şi ţinând cont de informaţiile de piaţă disponibile, s-a estimat valoarea de redeventa lunara terenului situat în Mun. Fagaras, str. Azotului, nr. 1A, **cu suprafata de 300 mp.**

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

Curs euro la data evaluarii 1 E = 5,0751 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

SINTEZA EVALUARII 1
2. TERMENII DE REFERINTA 4
2.1. Prezentarea evaluatorului 4
2.2.Beneficiar- Utilizatorul desemnat 5
2.3. Obiectul evaluarii 5
2.4. Moneda raportului 5
2.5 . Utilizarea desemnata 5
2.6. Bazele evaluarii, tipul valorii estimate 5
2.7. Data evaluarii 6
2.8.Inspectia proprietatii 6
2.9. Sursele de informatii utilizate 7
2.10. Ipoteze si ipoteze speciale relevante 7
2.11. Descrierea raportului de evaluare 9
2.12. Restrictii de utilizare 9
2.13. Datele de intrare semnificative privind factorii de mediu, sociali şi de guvernanţă (ESG) 9
2.14. Procedura de verificare a calităţii procesului de evaluare 10
2.15. Conformitate cu legislaţia privind prevenirea şi combaterea spălării banilor 10
2.16. Declararea conformitatii cu SEV 10
3. PREZENTAREA DATELOR 11
3.1.Date despre zona si localizare 11
3.2.Identificarea proprietatii. 11
3.3. Aspecte juridice, dreptul de proprietate 12
4. Analiza pietei imobiliare 13
4.1. Definirea pietei specifice 13
4.2. Cererea solvabila 14
4.3. Oferta competitive 14
3.2.4.Echilibrul pietei 15
5. ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILOR 16
5.1.Cea mai buna utilizare 16
5.2. METODE DE EVALUARE 17
5.3. Evaluarea terenului 18
5.4. Stabilirea chiriei de piata 22
4.4. Rezultatul evaluarii. Concluziile privind valarea 23
ANEXE 24

2. TERMENII DE REFERINTA

2.1. Prezentarea evaluatorului

DOBRILA LILIANA – MEMBRU TITULAR ANEVAR

Nr. Legitimatie : 12154

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

Certificarea evaluatorului

- Afirmaţiile susţinute în prezentul raport sunt reale şi corecte;
- Analizele, opiniile şi concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele speciale şi condiţiile limitative prezentate în acest raport si reprezinta concluziile mele profesionale si impartiale;
- Nu am nici un interes actual sau de perspectivă în proprietatea care constituie obiectul acestui raport şi nu am nici un interes personal faţă de vreuna din părţile implicate;
- Angajarea mea in aceasta evaluare si onorariul pentru aceasta lucrare nu sunt conditionate de raportarea unor rezultate predeterm nate, de marimea valorii estimate sau de o concluzie favorabila clientului;
- Analizele, opiniile si concluziile mele, precum si acest raport au fost elaborate in conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor editia 2025.
- Detin cunostintele si experienta necesara pentru efectuarea, in mod competent, a acestei lucrari;
- Imobilul supus evaluării a fost inspectat personal de către evaluator in prezenta unui reprezentant al Primariei Victoria. In elaborarea prezentului raport nu am primit asistenta semnificativa din partea altei persoane
- La data elaborarii acestui raport , evaluatorul este membru ANEVAR, a indeplinit cerintele programului de pregatire profesionala continua civila la ANEVAR si are competenta necesara intocmirii acestui raport

EVALUATOR: EC. DOBRILA LILIANA

Chiria de piaţă este suma estimată pentru care un drept asupra proprietăţii imobiliare ar putea fi închiriat, la data evaluării, între un locator hotărât şi un locatar hotărât, cu clauze de închiriere adecvate, într-o tranzacţie nepărtinitoare, după un marketing adecvat şi în care părţile au acţionat fiecare în cunoştinţă de cauză, prudent şi fără constrângere.

La baza contractelor de concesiune de bunuri de utilitate publică stă ORDONANTA DE URGENTA nr. 57/2019. Aceasta prevede la art. 307 alin. 4 „ (4) Modul de calcul şi de plata a redeventei se stabileşte de către ministerele de resort sau de alte organe de specialitate ale administraţiei publice centrale ori de către autorităţile administraţiei publice locale."

Potrivit Legii 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, republicata, modificata si completata, 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 recomandarile Standardelor de Evaluare a bunurilor, precum si prevederile legislatiei specifice, in vigoare.

Previziunile sau estimarile continute in raport sunt bazate pe conditiile 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 conditiile viitoare.

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

2.7. Data evaluarii

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

2.8.Inspectia proprietatii

Proprietatatea imobiliara a fost inspectata personal, la data de 29.07.2025, pentru a constata starea acesteia in prezenta unui reprezentant al beneficiarului.

Proprietatatea imobiliara evaluata a fost considerata ca fiind lipsita de condiţii ascunse sau neaparente ale solului care să influenţeze valoarea de piaţă a acesteia;

2.2.Beneficiar- Utilizatorul desemnat

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

2.3. Obiectul evaluarii

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

2.4. Moneda raportului

Opinia finală a evaluării este prezentată în EURO si in LEI

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

2.5 . Utilizarea desemnata

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

2.6. Bazele evaluarii, tipul valorii estimate

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

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

- **Valoarea de piaţă** este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât şi un vânzător hotărât, într-o tranzacţie nepărtinitoare, după un marketing adecvat şi în care părţile au acţionat fiecare în cunoştinţă de cauză, prudent şi fără constrângere.

2.9. Sursele de informatii utilizate

Informatii primite din partea beneficiarului :

- Extras de Carte Funciara;

- Istoric, mod de folosinta;

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

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

2.10 Ipoteze si ipoteze speciale relevante

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

Ipoteze:

- Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informaţiile si documentele furnizate de către client si au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigaţii suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil si marketabil;
- Evaluatorul a avut la dispoziţie documentele ce s-au anexat prezentului raport şi considerate parte integrantă, din care s-au extras datele mai sus prezentate. Proprietatea a fost evaluată şi considerată ca fiind liberă de sarcini. Orice diferenţă între situaţia luată în calcul de evaluator şi cea prezentată finanţatorului impune invalidarea prezentului raport.
- Se presupune ca proprietatea se conformează tuturor reglementărilor şi restricţiilor de zonare si utilizare, in afara cazului in care a fost identificata o non-conformitate, descrisă şi luata in considerare in prezentul raport;
- Presupunem că nu există nici un fel de contaminanţi şi costul activităţilor de decontaminare nu afectează valoarea; nu am fost informaţi de nici o inspecţie sau raport care sa indice prezenta contaminanţilor sau a materialelor periculoase;
- Situaţia actuală a proprietăţii imobiliare si scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate si a modalităţilor de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate sa conducă la estimarea cea mai probabila a valorii proprietăţii în condiţiile tipului valorii selectate;
- 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 informaţiile pe care le-a avut la dispoziţie existând posibilitatea existenţei şi a altor informaţii de care evaluatorul nu avea cunoştinţă.
- Suprafeţele considerate se bazează pe valorile înscrise în documentele puse la dispoziţia evaluatorului;
- Valorile estimate in EUR sunt valabile atât timp cât condiţiile in care s-a realizat evaluarea (starea pieţei, nivelul cererii si ofertei, inflaţie, evoluţia cursului de schimb etc.) nu se modifica semnificativ. Pe pieţele imobiliare valorile pot evalua ascendent sau descendent o data cu trecerea timpului si variaţia lor in raport cu cursul valutar nu este liniara);
- Orice alocare de valori pe componente este valabila numai in cazul utilizării prezentate in raport. Valori separate alocate nu trebuie folosite in legătură cu o alta evaluare si sunt invalide daca sunt astfel utilizate;
- Intrarea in posesia unei copii a acestui raport nu implica dreptul de publicare a acestuia;
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat sa ofere in continuare consultanta sau sa depună mărturie in instanţă relativ la proprietatea in chestiune;
- Nici prezentul raport, nici părţi 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 proprietăţi si orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracţionate va invalida valoarea estimata, in afara cazului in care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport.
- Valoarea a fost exprimata ţinând seama exclusiv de ipotezele, condiţiile limitative si aprecierile exprimate în raport si este valabilă în condiţiile generale si specifice aferente perioadei **iulie 2025;**
- Valoarea prezentata include cea a cotelor părţii indivize din spatiile auxiliare;
- Valoarea nu tine seama de responsabilităţile de mediu si de costurile implicate de conformarea la cerinţele legale;
- Valoarea este o predicţie; 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 a fost pus la dispozitia evaluatorului un certificat de urbanism, astfel ca evaluarea, la solicitarea destinatarului, a fost realizata fara certificat de urbanism. Conform inspectiei in teren, evaluatorul a constatat ca zona din care face proprietatea este zona mixta: rezidentiala/servicii: astfel au fost alese comparabile avand cea mai buna utilizare rezidentiala/servicii.

2.11. Descrierea raportului de evaluare

Lucrarea este structurata dupa cum urmeaza:

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

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

2.12 Restrictii de utilizare

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

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

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

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

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

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

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

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

2.14. Procedura de verificare a calității procesului de evaluare

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

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

2.15. Conformitate cu legislația privind prevenirea și combaterea spălării banilor

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

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

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

2.16. Declararea conformitatii cu SEV

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

- SEV 100 - Cadru general(IVS 100)
- SEV 101 - Termenii de referinta ai evaluarii (IVS 101)
- SEV 102 - Tipuri ale valorii (IVS 102)
- SEV 103 - Abordari in evaluare (IVS 103)
- SEV 104 - Informatii si date de intrare (IVS 104)
- SEV 105 - Modele de evaluare (IVS 105)
- SEV 106 - Documentare si raportare (IVS 106)

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

3. PREZENTAREA DATELOR

3.1.Date despre zona si localizare

Imobilul evaluat este situat în intravilanul municipiului Făgăraş, judeţul Braşov, pe strada Azotului nr. 1A. Municipiul Făgăraş este un centru urban de rang II, aflat în partea central-vestică a judeţului, cu o populaţie stabilă şi un rol important în reţeaua urbană regională, beneficiind de o infrastructură relativ bine dezvoltată.

Amplasamentul se află într-o zonă cu funcţiune preponderent comerciala şi servicii, în apropierea unor foste platforme industriale şi unităţi cu regim special, unităţi militare sau anexe tehnice.

Accesul la terenul evaluat se face direct dir strada Azotului, arteră rutieră cu trafic redus spre mediu. care asigură legătura cu principalele drumuri din oraş, precum şi cu DN1 – drum naţional de importanţă majoră care traversează municipiul Făgăraş. Infrastructura rutieră din zonă este asfaltată, iar accesul pietonal este posibil pe trotuare parţial amenajate. Transportul în comun este prezent în zonă, dar cu frecvenţă redusă, specifică zonelor industriale.

Zona este deservită de reţele publice de utilităţi: energie electrică, apă, canalizare şi gaze naturale. Conform informaţiilor disponibile, toate utilităţile sunt disponibile în proximitatea terenului evaluat şi pot fi accesate prin branşamente existente, dată fiind existenţa construcţiilor deja edificate pe terenul principal.

Zona are un caracter mixt, cu funcţiuni industriale, tehnico-administrative şi în parte comerciale. Nu este o zonă rezidenţială activă, ceea ce influenţează cererea pentru terenuri în scopuri locative, dar poate favoriza investiţiile cu destinaţie economică, logistică sau servicii auxiliare.

3.2.Identificarea proprietatii.

- **Obiectul evaluării:** Teren cu suprafaţa de 300 mp, parte dintr-un imobil mai mare, având destinaţia de „curţi-construcţii".
- **Amplasament:** Municipiul Făgăraş, Strada Azotului nr. 1A, judeţul Braşov.
- **Categoria de folosinţă:** Curţi-construcţii.
- **Număr cadastral al întregului imobil:** 103752.
- **Cartea Funciară:** CF nr. 103752 Făgăraş.
- **Suprafaţa totală înscrisă în CF:** 11 930 mp.
- **Suprafaţa evaluată:** 300 mp.

- **Construcţii existente pe teren:** Da – 4 construcţii existente (unitate militară şi anexe), edificate pe o suprafaţă totală de 2.209 mp.

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

3.3. Aspecte juridice, dreptul de proprietate

Documente si informatii puse la dispozitie:

- Extras de Carte Funciara nr. 103752 Fagaras;

A. Descrierea imobilului

TEREN INTRAVILAN

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

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

B.PROPRIETARI SI ACTE

789/15.02.2006

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

B1. Inbulare , drept de PROPRIETATE , dobandit prin Lege, cota actuala 1/1, cota initiala in favoarea:
1) **MUNICIPIUL FAGARAS- DOMENIU PUBLIC**

SARCINI asupra terenului NU SUNT

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

4. Analiza pietei imobiliare

Piaţa imobiliară se defineşte ca un grup de persoane sau firme care intră în contact unii cu altii în scopul de a efectua tranzacţii imobiliare. Participanţii la această piaţă schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii.

O serie de caracteristici speciale deosebesc pieţele imobiliare de pieţele bunurilor sau serviciilor. Fiecare proprietate imobiliară este unică iar amplasamentul său este fix. Pieţele imobiliare nu sunt pieţe eficiente: numărul de vânzători şi cumpărători care acţionează este relativ mic, proprietăţile imobiliare au valori ridicate, care necesită o putere mare de cumpărare, ceea ce face ca aceste pieţe să fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numărul de locuri de muncă precum şi să fie influenţate de tipul de finanţare oferit, volumul creditului care poate fi dobândit, mărimea avansului de plată, dobânzile, etc. În general, proprietăţile imobiliare nu se cumpără cu banii jos iar dacă nu există condiţii favorabile de finanţare tranzacţia este periclitată.

Spre deosebire de pieţele eficiente, piaţa imobiliară nu se autoreglează ci este deseori influenţată de reglementările guvernamentale şi locale. Cererea şi oferta de proprietăţi imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic şi rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere şi 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 şi nu echilibru. Cumpărătorii şi vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informaţi iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent. De multe ori, informaţiile despre preţuri de tranzacţionare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile sau sunt deformate. Proprietăţile imobiliare sunt durabile şi pot fi privite ca investiţii.

4.1. Definirea pietei specifice

Piaţa imobiliară analizată în acest raport se referă la segmentul de **terenuri cu destinaţie industrială, comercială şi de servicii,** situate în municipiul Făgăraş, cu accent pe zonele cu destinaţie de „curţi-construcţii". Zona este predominant dedicată activităţilor economice şi tehnice, având o infrastructură care susţine utilizarea terenurilor pentru diverse scopuri comerciale sau administrative, cum ar fi depozitare, platforme logistice, activităţi de producţie uşoară şi servicii conexe.

În contextul actual, această piaţă se regăseşte într-o etapă de **stabilizare** post-pandemică, cu o cerere constantă din partea companiilor care doresc să îşi extindă activităţile economice în oraşe cu accesibilitate bună la drumurile naţionale şi reţelele de utilităţi. De asemenea, este influenţată de politica economică locală şi naţională, precum şi de evoluţia infrastructurii în judeţul Braşov, un judeţ cu un sector economic destul de dinamic.

4.2. Cererea solvabila

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

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

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

4.3. Oferta competitive

Pe 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 prêt si un anumit loc indica gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

Pentru tipul de proprietate "teren intravilan" cu cea mai buna utilizare industrial/servicii . au fost identificate mai multe proprietati, oferte existente pe piata imobiliara din mun Fagaras.

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: 0760 257 449	Convorbire Telefonica 0770257449	Convorbire Telefonica 0760257449
Suprafata (mp)	300 /11.930	8.000	9050	527
Pret vanzare total suprafata (E)		450.000	724.000	21980
Pret vanzare (E/mp)		56.25	80	41.71
Pret de vanzare dupa negociere (E)		45	64	40
Tipul comparabilei		Oferta	Oferta	Oferta
Drept de Proprietate	Integral	Integral	Integral	Integral
Restrictii legale				
Conditii de finantare	Cash	Cash	Cash	Cash
Conditii de vanzare	Normal	Normal	Normal	Normal
Conditii de piata	curente	curente	Curente	Curente
Localizare	Str. Azotului	Zona est	Zona est – DN1	Cartie Miorita
Acces	Asfaltat	Asfaltat	asfaltat	Asfaltat
Deschidere	15	42	60	17
Utilitati	da	da	da	da
Cea mai buna utilizare	Servicii	Industrial/comercial	industrial/comercial	Industrial

3.2.4.Echilibrul pietei

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

Aspectele care pot influența echilibrul pieței includ:

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

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

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

5. ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILOR

5.1.Cea mai buna utilizare

In conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor 2025, analiza de piață are scopul de a estima cel mai bun preț pentru o proprietate în condițiile celei mai bune 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 posibila din punct de vedere fizic, este permisa legal si este fezabila din punct de vedere financiar ».

In conformitate cu Standardele de Evaluare a bunurilor editia 2025 standarde ce incorporeaza Standardele Internationale de Evaluare (IVS) , Standardul de Evaluare SEV 100 – Cadrul General (IVS Cadrul general), prevede ca valoarea de piata a unui activ va reflecta cea mai buna utilizare, a acestuia.

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

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

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

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

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

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

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

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

5.2. METODE 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 directa-** 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 prețul8 de vânzare al unei proprietăți construite, prin scăderea valorii contribuției construcțiilor, estimată prin metoda costului de înlocuire net.
- **Metoda alocării** - cunoscută și ca metoda proporției, se bazează pe principiul echilibrului și pe principiul contribuției, care afirmă că există un raport tipic sau normal între valoarea terenului și valoarea proprietății imobiliare, pentru anumite categorii de proprietăți imobiliare, din anumite localizări.
- **Metodele de capitalizare** - a venitului utilizate pentru estimarea valorii terenului se bazează pe informații care adesea sunt dificil de obținut de către evaluator (de exemplu, rate de capitalizare credibile, distincte pentru teren și pentru construcții în cazul tehnicii reziduale a terenului).
- **Metoda reziduală**, prezentată în SIEV 233 Proprietatea în curs de construire, poate fi utilizată în estimarea valorii terenului atunci când sunt îndeplinite cumulativ următoarele condiții:
  a) valoarea construcției existente sau ipotetice, reprezentând CMBU a terenului ca fiind liber, este cunoscută sau poate fi estimată cu precizie;
  b) venitul net din exploatare dintr-un singur an, generat de proprietatea imobiliară, este stabilizat și este cunoscut sau poate fi estimat;
  c) pot fi identificate pe piață ratele de capitalizare/actualizare pentru teren/proprietate;
  d) există autorizație de construire.
  Aplicabilitatea metodei reziduale este limitată deoarece pe piața internă, în prezent, există puține informații despre chirii pentru terenuri și despre rate de capitalizare numai pentru teren și, respectiv, numai pentru clădiri.
- **Metoda capitalizării rentei funciare** reprezintă o metodă prin care renta funciară este capitalizată cu o rată de capitalizare adecvată extrasă de pe piață pentru a estima valoarea de piață a dreptului de proprietate asupra terenului arendat/închiriat, adică a dreptului de proprietate afectat de locațiune.
  Dacă renta contractuală corespunde rentei de piață, valoarea estimată prin aplicarea ratei de capitalizare (adecvate) de pe piață va fi echivalentă cu valoarea de piață a dreptului de prop

- **Analiza parcelării şi 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 şi vândute cumpărătorilor sau utilizatorilor finali. Metoda este utilizată pentru evaluarea unui teren liber, având potenţial de parcelare şi (re)dezvoltare, prin analiza fluxului de numerar actualizat Corectierietate.

- **Metoda parcelării şi dezvoltării** este utilizată în studii de fezabilitate şi în evaluări în care tranzacţiile/ofertele de loturi mari comparabile sunt rare.

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

5.3. Evaluarea terenului

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

Evaluarea terenului pentru stabilirea **valorii de piata** s-a realizat prin **metoda comparatiei directe** , comparabilele fiind extrase din ofertele de pe piata imobiliara - vezi **capitolul 3.3. Oferte competitive.**

ELEMENTELE SPECIFICE PROPRIETATII

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

Utilizare : servicii
Data evaluarii: 29.07.2025
Scopul evaluarii: estimarea valorii de piata
Categoria de valoare adecvata scopului: valoare de piata

ABORDAREA PRIN COMPARATIA VANZARILOR - TEREN

Elemente descriptive	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Valoare oferta- Euro (rotunjit)	19.500	450.000	724.000	21.980
Suprafata - mp	300,00	8.000, 00	3.000,00	527,00
Deschidere	15,00	42,00	60,00	17,00
Valoare oferta- Euro/mp (rotunjit)	65	56,25	80,00	41,71
Discount negociere		-0,20	-0,20	-0,05
Valoare oferta/tranzactie- Euro corectata		45	64	40
Element de comparatie				
Drept de proprietate	integral	integral	integral	integral
Corectie (%)				
Corectie		0	0	0
Pret corectat		45	64	40
Conditii de finantare	cash	cash	cash	cash
Corectie (%)				
Corectie		0	0	0
Pret corectat		45	64	40
Conditii de vanzare	normal	normal	normal	normal
Corectie (%)				
Corectie		0	0	0
Pret corectat		45	64	40
Conditii de plata	current	current	current	current
Corectie (%)				
Corectie		0	0	0
Pret corectat		45	64	40
Localizare	str. Azotului	periferic Sud	Zona est DN1	Cartier Miorita
Corectie (%)			-30%	35%
Corectie		0	-19	14
Pret corectat		45	45	53
Acces	asfaltat	asfaltat	pietruit	asfaltat
Corectie (%)				
Corectie		0	0	0
Pret corectat		45	45	53
Suprafata	300	3.000	3.000	527
Corectie (%)		45%	45%	10%
Corectie		20	20	5

DOBRILA LILIANA

Pret corectat		65	65	59
Deschidere/ adancime	15	42	60	17
Deschidere/ adancime	0.85	0,59	1,20	0.55
Corectie (%)				
Corectie		0	0	0
Pret corectat		65	65	59
Utilitati	da	da	da	da
Corectie (%)				
Corectie		0	0	0
Pret corectat		65	65	59
Cea mai buna utilizare	servicii	industrial/servicii	industrial/servicii	rezidential/servicii
Corectie (%)				
Corectie		0	0	0
Pret corectat		65	65	59
Status urban	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Corectie (%)				
Corectie		0	0	0
Pret corectat		65,3	65,0	58,8
Alte ajustari				
Corectie (%)				
Corectie		0,0	0,0	0,0
Pret corectat		65	65	59
Corectie totala neta		20	1	19
Corectie totala neta (%)		45%	2%	49%
Corectie totala bruta		20	39	19
Corectie totala bruta (%)		45%	62%	49%
Numar corectii negative		0	1	0
Numar corectii pozitive		1	1	2
Numar elemente similare		11	10	10

Valoare de piata unitara estimata a proprietatii		65,00 Euro
Valoare de piata estimata a proprietatii		19.500 Euro
Valoare de piata estimata a proprietatii rotunjita	**decimals**	**19.500 Euro**

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

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

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

Localizarea : au fost ajustate comparabilelele in functie de atractivitatea zonei de amplasare si distanta fata de centrul orasului ;

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 : nu au fost necesare ajustari

In urma evaluarii prin comparatia d recta a rezultat un interval de valori cuprinse intre 59-65 Euro/mp.

Pentru alegerea valorii finale am ca.culat corectiile totale si am considerat ca terenul care are corectia bruta procentuala cea mai mica , este egala cu proprietatea evaluata. Am ales comparabila 1 ca fiind egala cu proprietatea evaluate. Astfel valoarea de piata estimata a terenului in urma abordarii prin comparatia vanzarilor este de: **65 E/mp.**

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

65 €/mp × 300 mp = 19.500 €, respectiv 98.965 Lei

Curs valutar: 1 Euro = 5,0751 lei

DOBRILA LILIANA

5.4. Stabilirea chiriei de piata

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

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

Valoare teren=300 mp×65 euro/mp=19.500 euro..

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

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

Chiria lunara=19.500 euro/300 luni=65 euro/luna˜

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

4.4. Rezultatul evaluarii. Concluziile privind valarea

În urma aplicării metodei comparației directe, considerată cea mai adecvată pentru tipul de proprietate analizat, şi ţinând cont de informaţiile de piaţă disponibile, s-a estimat valoarea de redeventa lunara terenului situat în Mun. Fagaras, str. Azotului, nr. 1A, **cu suprafata de 300 mp.**

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

Curs euro la data evaluarii : 1 E = 5,0751 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 teren
2. Extras de carte funciara
3. Fotografii

ANEXA NR. 1- STUDIU DE PIATA- TEREN INTRAVILAN

COMPARABILA NR. 1

[redacted]

TABOOro

0760257449
Apelează acum

eren intravilan de vanzare 8000 mp cu utilitati in apropiere

450.000 €

- %Comision 0% cumpărător
- Proprietate reprezentată exclusiv

Sup. teren:
8.000 mp
Tip:**Construcții**

Vezi Hartă

Descriere teren

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

Citește mai mult

ElectricitateApăGazCanalizare

Detalii teren

ID anunț: X5EK130ONActualizat în: 28 Iulie 2025
Clasificare teren:**Intravilan**
Front stradal:**42 m**
Nr. fronturi stradale:**2**
Lățime drum acces:**10 m**

Utilități

Amenajare străzi
AsfaltateMijloace de transport în comuniluminat stradal
Alte caracteristici
Oportunitate de investițieLa șoseaAcces auto

Vecinătăți: Cetatea Făgărașului, Catedrala Ortodoxa, Parcul Central

COMPARABILA NR. 2

TABOOro

0760257449
Apelează acum

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

724.000 €

- %Comision 0% cumpărător
- Proprietate reprezentată exclusiv

Sup teren:
9.050 mp
Tip:
Construcții

Descriere teren

[illegible] Tudor Vladimirescu cu acces la DN 1 de 60.38m [illegible] latime de 15[illegible] [illegible] suprafata totala de 8650 mp parcelat in doua [illegible] eren[illegible] de 4300mp [illegible] [illegible] imprejmuit. Utilitati in zona: curent electric, apa, canalizare, gaz [illegible] [illegible] [illegible] si acces auto avand si o banda de accelerare pe tota lungime[illegible] [illegible] [illegible] se afla intr-o zona in continua dezvoltare, cu acces facil catre [illegible] zone comerciale, prelabil pentru afacerea ta! Pret: 724 000EUR Cod oferta [illegible] [illegible] [illegible]

TABOOro

0760257449
Apelează acum

Teren cu PUZ utilitati in zona 527 mp in Cartierul Miorita

21.980 €

Sup. teren:
527 mp
Tip
Construcții

Descriere teren

Detalii teren

- Intravilan
- 17 m
- 1
- 5 m

Utilități

- Iluminat stradal
- Mijloace de transport in comun

Puncte de interes

Recreere Parc

Teren sportiv

ANCPI

CARTE FUNCIARĂ NR. 103752
COPIE

Carte Funciară Nr. 103752 Făgăraș

Document cu caracter informativ

A. Partea I. Descrierea imobilului

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

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

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

Construcții

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

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
789 / 15/02/2006		
Act Alipire nr. 31 si dezmembrare, din 15/02/2006 emis de B.N.P. Popa Maria Cristina (Cerere nr.22554 din 08.12.2006 -act de dezmembrare, comasare și vânzare-cumpărare, aut nr.3659 din 06.12.2006 emis de N.P. Boamfă Adrian);		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1	A1, A1.1, A1.2, A1.3
	1) **MUNICIPIUL FAGARAS**, DOMENIU PUBLIC	
	OBSERVATII: (provenita din conversia CF 10901).cerer nr.4798/21.03.2018 c.f., cerere nr. 24542/15.11.2018	
4798 / 22/02/2018		
Act Administrativ nr. 9815, din 20/03/2018 emis de Primaria Municipului Fagaras; Act Administrativ nr. 289, din 20/12/2017 emis de Consiliul local Fagaras;		
B2	Se modifica suprafata terenului cu nr.top.698/1/2 de la 12893 m.p la 11930 m.p, concomitent cu introducerea imobilului cu nr.top.698/1/2 în sistemul integrat de cadastru și carte funciară prin adăugarea geometriei acestuia conform planului de amplasament si delimitare, concomitent cu atribuirea numărului cadastral 103752, conform documentației întocmită și avizată în acest sens.	A1
B3	Se actualizează și se descriu construcțiile,astfel:A.1.1. Imobil P+3 cu o supraf.construită de 1370 m.p. și o supraf.desfășurată de 5480 m.p.;A.1.2, Anexa,cu suprafata construita desfasurata 201 mp.și A.1.3, anexa supraf.construită desfasurată de 48 m.p. descrisă în partea I-a cărții funciare la ,conform documentației întocmită și avizată în acest sens.	A1.1
24542 / 15/11/2018		
Act Administrativ nr. 392, din 28/11/2018 emis de MUNICIPIUL FAGĂRAȘ ; Act Administrativ nr. 36121, din 14/11/2018 emis de MUNICIPIUL FĂGĂRAȘ;		
B4	asupra imobilului de la A1., A1.1., A1.2., A1.3., se noteaza apartenenta la DOMENIUL PUBLIC	A1, A1.1, A1.2, A1.3
44316 / 09/08/2023		
Act Administrativ nr. 45589, din 04/08/2023 emis de Municipiul Făgăraș și documentație cadastrală întocmită de persoană fizică autorizată, avizată de serviciul cadastru; Act Administrativ nr. 47046, din 21/08/2023 emis de Municipiul Făgăraș; Ac: Administrativ nr. 45903, din 01/08/2023 emis de Municipiul		

Extras pentru informare din cartea funciară www.epay.ancpi.ro

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

C. Partea III. SARCINI

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

Neutilizabil în circuitul civil

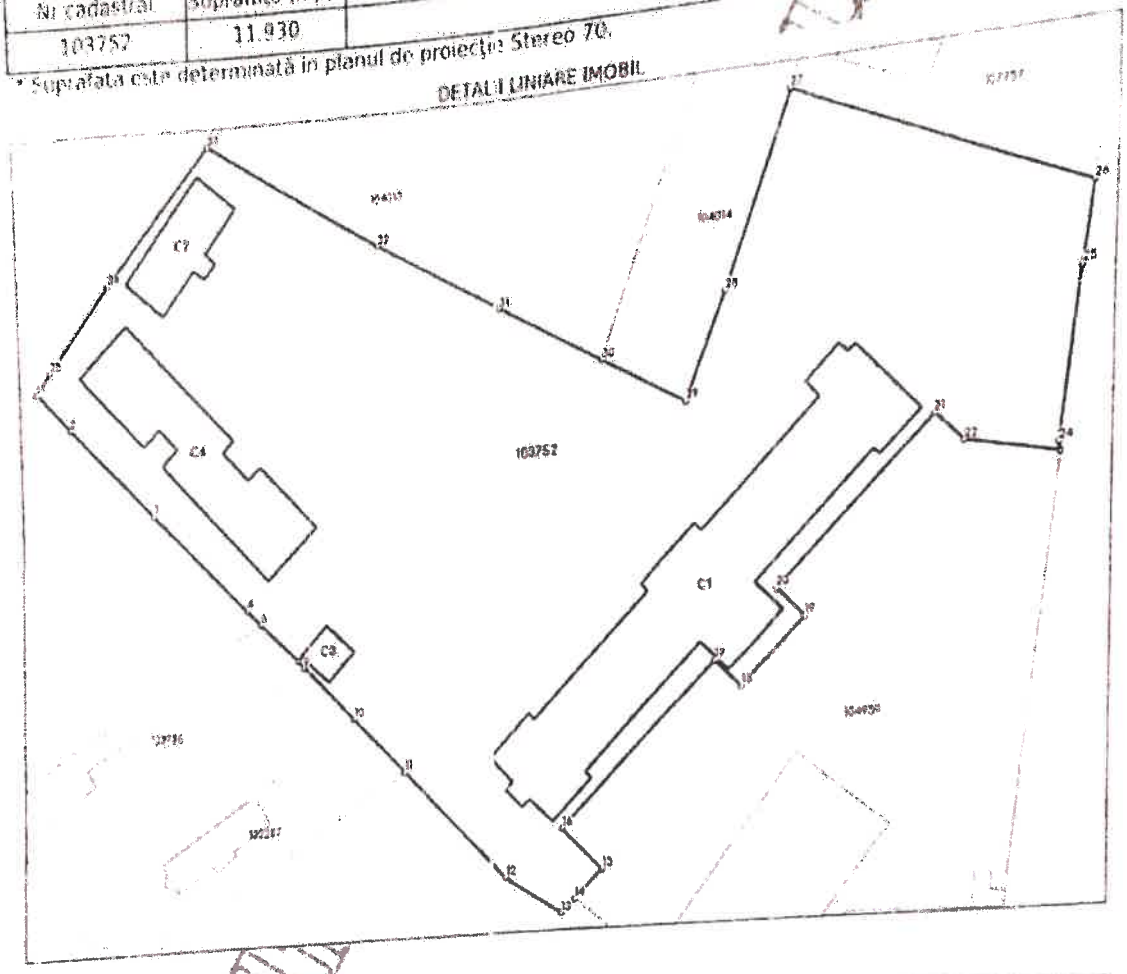
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr. cadastral	Suprafață (mp)*	Observații / Referințe
103752	11.930	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALIU LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr. Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafață (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curti constructii	DA	11.930		-	698/1/2	Corp A - teren cu construcții

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Suprafață (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	103752-C1	constructii administrative si social culturale	1 370	Cu acte	Nr. niveluri:4; S. construita la sol:1370 mp; S. construita desfasurata:5480 mp; Construcție P+3
A1.2	103752-C2	constructii anexa	201	Cu acte	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:201 mp; S. construita desfasurata:201 mp; Anexa P
A1.3	103752-C3	constructii anexa	48	Cu acte	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:48 mp; S. construita desfasurata:48 mp; Anexa P
A1.4	103752-C4	constructii administrative si social culturale	590	Cu acte	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:590 mp; S. construita desfasurata:590 mp; Incubator de afaceri P An 2023.

Document care conține date cu caracter personal. Prelucrat de prevederile Regulamentului (UE) nr. 679/2016 și Legii 190/2018

eTerra 3 eGov anevi.ro

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	9.08
3	4	25.118
5	6	0.096
7	8	.684
9	10	3.35
11	12	25.598
13	14	.234
15	16	0.09
17	18	6.51
19	20	0.963
21	22	0.955
23	24	.633
25	26	13.188
27	28	33.929
29	30	16.826
31	32	25.668
33	34	21.449
35	1	.819

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
2	3	22.304
4	5	3.712
6	7	9.754
8	9	0.103
10	11	13.475
12	13	12.113
14	15	6.81
16	17	37.372
18	19	15.295
20	21	37.186
22	23	15.688
24	25	27.45
26	27	54.032
28	29	18.58
30	31	21.038
32	33	36.427
34	35	17.437

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

Neutilizabil în circuitul civil

...ție cu caracter personal, puse...ai de pre...egulamentului UE nr. 679/2016 și Legii 190/2018

Anexa nr. 2 la HCL nr...../.....

CAIET DE SARCINI

privind aprobarea

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

1. OBIECTUL LICITAŢIEI

Închirierea prin licitaţie publică deschisă a imobilului intravilan– teren, în suprafaţă de 300 mp situat în municipiul Fagaras, str Azotului nr 1A,, evidenţiat în CF nr. 103752 Făgăraş, în vederea amenajării unui centru social.

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

2. FORMA DE LICITAŢIE

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

3. ELEMENTE DE PREŢ

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

4. DESCRIEREA IMOBILULUI

Imobilul – teren în suprafaţă de 300 mp din totalul de 11.930 mp, situat în intravilanul Municipiului Fagaras, str Azotului nr 1A, este evidenţiat în CF nr. 103752 Făgăraş, având categoria de folosinţă curţi construcţii.

5. DESTINAŢIA IMOBILULUI

Imobilul – teren ce urmează a fi închiriat are destinatia curţi construcţii. Terenul aparţine domeniului public al Municipiului Făgăraş şi este liber de sarcini.

6. CONDIŢII DE EXPLOATARE ŞI OBIECTIVE

Imobilul va fi exploatat potrivit destinatiei, respectiv amenajarea unui centru social, în care să fie concentrate servicii sociale, educaţionale, medicale şi culturale, în beneficiul comunităţii.

Iniţiativa închirierii are ca obiective principale consolidarea unei infrastructuri sociale durabile, precum şi îndeplinirea angajamentelor asumate de România privind incluziunea socială şi egalitatea de şanse.

7. OBLIGAŢII

Toate amenajările vor fi efectuate conform destinaţiei terenului,si functionarea ulterioara a obiectivului, se va face cu aplicarea legislatiei in vigoare privind protectia factorilor de mediu. Nu se vor desfasura activitati in zona susceptibile a polua aerul, apa si solul.

8. CONDIŢII DE EXPLOATARE A BUNULUI

Este interzisă subînchirierea bunului închiriat.

9. TERMENE

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

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

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

10. MODALITĂŢI DE PLATĂ

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

11. SANCŢIUNI PENTRU NEEXECUTAREA CONTRACTULUI

În cazul în care chiriaşul nu achită chiria, acesta se va rezilia de plin drept, fără o prealabilă notificare şi fără intervenţia instanţelor judecătoreşti.

12. CUANTUMUL ŞI NATURA GARANŢIILOR

Participanţii la licitaţie vor depune garanţia de participare la licitaţie în cuantum de 330 lei

Garanţia 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 specificaţia la obiectul plăţii - garanţie de participare la licitaţia pentru închirierea imobil teren situat în str Azotului nr 1 A CF 103752 Făgăraş, sau la caseria Primariei Municipiului Fagaras.

Garanţia se poate constitui şi prin scrisoare de garanţie bancară, cu termen de valabilitate de 30 de zile.

13. MODUL DE DESFĂŞURARE A LICITAŢIEI

Până la data şi ora limită, se vor depune documentele de capabilitate şi cererea de participare la licitaţie.

În ziua şi la ora precizată în anunţul publicat în presă, în prezenţa comisiei de licitaţie participanţii sunt invitaţi în sală.

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

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

Licitaţia este valabilă dacă s-au prezentat cel puţin **2 ofertanţi.**

Depunerea cererii de participare la licitaţie şi a documentelor solicitate are ca efect acceptarea necondiţionată a preţului de pornire la licitaţie.

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

Preşedintele comisiei dă citire încunoştinţărilor şi publicaţiilor, condiţiilor închirierii, a listei participanţilor, modului de desfăşurare a licitaţiei şi constată îndeplinirea condiţiilor legale de desfăşurare.

Se trece la desfăşurarea licitaţiei, anunţându-se preţul de pornire la licitaţie şi saltul stabilit de către comisie, reprezentând 10% din preţul de pornire fără TVA.

Preşedintele comisiei va creşte preţul cu câte un pas de licitare, urmând ca fiecare ofertant să liciteze, menţionând clar preţul oferit, care poate fi egal sau mai mare decât preţul anunţat de preşedintele comisiei.

Imobilul va fi adjudecat aceluia care va fi strigat ultimul preţ, după a treia repetare a acestuia, la intervale de 30 secunde, de către preşedintele comisiei de licitaţie.

Anunţul pentru a doua licitaţie se va publica în termen de 5 zile de la desfăşurarea primei licitaţii, dar nu mai puţin de 7 zile înainte de data ţinerii celei de-a doua.

A doua licitaţie este valabilă dacă s-a prezentat cel puţin **1 ofertant care oferă preţul de pornire la licitaţie.**

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

Se întocmeşte procesul verbal de adjudecare şi se semnează de către membrii comisiei şi de către toţi cei prezenţi la licitaţie, semnarea acestuia făcând dovada adjudecării imobilului. Un exemplar din procesul verbal de adjudecare se păstrează în dosarul licitaţiei şi o copie de pe acesta se predă adjudecatarului licitaţiei.

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

Nesemnarea de către adjudecatarul licitaţiei a contractului de închiriere atrage după sine nulitatea adjudecării, iar suma achitată cu titlu de garanţie de participare nu se va restitui. De asemenea, nu mai are dreptul de a participa la o nouă licitaţie pentru imobilul în cauză.

INSTRUCŢIUNI PENTRU PARTICIPANŢI

14. INFORMAŢII GENERALE

INFORMAŢII GENERALE

Licitaţia pentru închirierea imobilului aflat în proprietatea municipalităţii este licitaţie publică deschisă cu strigare conform OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ

Licitaţia va avea loc in data de ....., ora ....., la sediul Primăriei municipiului Fagaras, sala de sedinta.

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

ORGANIZATORUL LICITAŢIEI:

MUNICIPIUL FAGARAS, REPUBLICII NR. 3, TEL. 0368402949

15. CALENDARUL LICITAŢIEI

Lansarea anunţului publicitar in data de .....

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

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

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

16. INSTRUCŢIUNI PRIVIND CONŢINUTUL DOCUMENTELOR

Documentele ce urmează a fi predate sunt:

- cererea de participare
- documentele de capabilitate

17. DOCUMENTELE DE CAPABILITATE

1). Pentru persoanele juridice:

- Copie de pe chitanţa reprezentând contravaloarea caietului de sarcini;
- Copie de pe chitanţa sau ordinul de plată vizat de bancă, reprezentând achitarea garanţiei de participare;
- Certificatul de înmatriculare al ofertantului la Oficiul Registrului Comerţului;
- Declaraţie pe propria răspundere a reprezentantului legal al societăţii comerciale sau al organizaţiei cooperatiste, din care să rezulte că aceasta nu se află în reorganizare judiciară sau faliment;
- Împuternicire pentru participare la licitaţie – dacă este cazul;
- Cont bancar în care se va restitui garanţia de participare la licitaţie în termen de 5 zile de la semnarea contractului de închiriere de către ofertantul câştigător

2). Pentru persoanele fizice:

- Copie de pe chitanţa reprezentând contravaloarea caietului de sarcini;
- Copie de pe chitanţa sau ordinul de plată vizat de bancă, reprezentând achitarea garanţiei de participare;
- Copie de pe actul de identitate;
- Certificat de atestare fiscală valabil la data licitaţiei, emis de către Direcţia 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 licitaţie – dacă este cazul;
- Cont bancar în care se va restitui garanţia de participare la licitaţie în termen de 5 zile de la semnarea contractului de închiriere de către ofertantul câştigător.

18. INSTRUCŢIUNI PRIVIND DEPUNEREA DOCUMENTELOR

La depunerea documentelor se va proceda astfel:

- documentele de capabilitate se vor depune într-un plic pe care se va specifica: Licitaţia pentru închirierea imobilului situat in Municipiul Făgăraş, str Azotului 1 A, CF 103752 Făgăraş

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

□ anexat la plicul cu documentele de capabilitate se depune cererea de participare la licitaţie.

Documentele şi cererea de participare se depun la registratura Primăriei, Municipiului Făgăraş.

19. PRECIZĂRI PRIVIND GARANŢIA DE PARTICIPARE LA LICITAŢIE

Ofertanţii au obligaţia să constituie garanţia pentru participare la licitaţie, angajându-se astfel să semneze contractul în cazul în care i se adjudecă imobilul.

Garanţia de participare la licitaţie se va restitui în contul bancar indicat, în termen de 5 zile de la semnarea contractului de concesiune de către ofertantul câştigător.

Garanţia de participare se pierde în cazul în care ofertantul câştigător îşi retrage oferta sau în cazul în care nu semnează contractul în termen.

Valoarea garanţiei de participare este de 330 lei.

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

20. PRECIZĂRI PRIVIND COMPONENŢA ŞI COMPETENŢA COMISIEI DE LICITAŢIE

Comisia de licitaţie este compusă din 5 membri.

Comisia de licitaţie răspunde de organizarea şi desfăşurarea licitaţiei, având următoarele atribuţii:

□ stabileşte pasul de licitare.

□ întocmeşte lista participanţilor în baza documentelor depuse de către ofertanţi.

□ întocmeşte procesul verbal de adjudecare;

21. PRECIZĂRI PRIVIND FORMELE DE COMUNICARE ŞI LIMBA FOLOSITĂ ÎN CORESPONDENŢA ŞI RELAŢIILE ÎNTRE PĂRŢI

Documentele, notificările, deciziile şi alte comunicări, care trebuie transmise între părţi se vor face în forma scrisă sau altă formă care asigură înregistrarea actului, cu excepţia documentelor a cărei formă a fost prevăzută prin documentele licitaţiei.

Toate documentele vor fi întocmite în limba română.

În cazul în care Municipiul Făgăraş şi chiriaşul comunică prin telefon sau alt mijloc de comunicaţie care nu asigură înregistrarea conţinutului comunicării, expeditorul comunicării este obligat să trimită imediat, o confirmare scrisă a acesteia pentru a se asigura înregistrarea.

22. PRECIZĂRI PRIVIND SEMNĂTURILE ŞI PARAFELE NECESARE PENTRU DOCUMENTELE OFERTELOR

Documentele depuse de ofertant, vor fi ştampilate şi semnate de persoanele desemnate legal pentru fiecare document.

23. PRECIZĂRI PRIVIND ANULAREA LICITAŢIEI

Anularea licitaţiei poate fi acceptată atunci când:

- nici unul din documentele prezentate de către ofertanţi nu corespund prevederilor din documentele licitaţiei,
- se constată nereguli importante în derularea licitaţiei care afectează principiul concurenţei loiale,
- în cazul unor contestaţii întemeiate, admise.

Anularea se face prin hotărârea comună a reprezentanţilor comisiei de licitaţie şi se va comunica în scris tuturor participanţilor, arătând motivele care au stat la baza acestei anulări.

Poate fi exclus din procedura de licitaţie, atât în timpul licitaţiei cât şi ulterior până la semnarea contractului de închiriere, ofertantul despre care se dovedeşte că a furnizat informaţii false în documentele de calificare.

24. DEPUNEREA, SOLUŢIONARE ŞI COMPETENŢA REZOLVĂRII CONTESTAŢIILOR

Participanţii nemulţumiţi de rezultatul licitaţiei pot depune contestaţie conform Legii nr. 554/2004 privind contenciosul administrativ.

25. DISPOZITII FINALE

Costul documentelor licitaţiei este de 50 lei, suma ce nu se va restitui ofertantilor.
Documentele licitaţiei se pot procura, contra cost, de la sediul Primăriei Municipiului Fagaras începând cu data de ..... Serviciul evidenta patrimoniu (concesiuni,inchirieri administrare parcari, evidenta bunuri, str.Republicii, nr 5).

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

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

CERERE

Subsemnatul, _____, cod fiscal/CNP _____ prin prezenta solicit restituirea garanţiei de participare la licitaţia privind (*denumirea licitaţiei*)_____, în valoare de _____ lei, achitată cu OP/chitanţă cu nr._____ din _____.

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

Data _____

Semnătura _____

Anexa nr. 3 la HCL nr...../.....

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE
Nr...../ .....

Capitolul I. - Părtile contractante

Între Municipiul Făgăraş, prin primar Gheorghe Sucaciu, cu sediul in Fagaras, str Republicii nr 3, având CIF 4384419, în calitate de proprietar, pe de o parte,
Şi _____ ,situat în_____CUI/CIF_____reprezentată legal prin_____, identificat prin_____în calitate de chiriaş, pe de altă parte;

În temeiul Legii nr. 50/1991- Republicată - privind autorizarea executării lucrărilor de construcţii, O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ şi a Hotărârii Consiliului Local al municipiului Făgăraş, de aprobare a închirierii nr. _____, s-a încheiat prezentul contract de închiriere.

Capitolul II. - Obiectul contractului de închiriere

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

Capitolul III. - Termenul

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

Capitolul IV. - Chiria

Art. 3 - Chiria lunară este de _____Lei + TVA, (_____), care se va achita în lei. Chiria se va achita în lunar, termenul limită de plată al fiecărei chirii lunare fiind ultima zi lucrătoare din luna.
Facturarea chiriei se va face la data de întâi a lunii pentru luna în curs.

Capitolul V. - Plata chiriei

Art. 4 - Plata chiriei se face la casieria Primăriei municipiului Făgăraş, din str. Republicii nr. 5, sau prin conturile:
- contul proprietarului nr. _____, deschis la Trezoreria municipiului Făgăraş,
- contul chiriaşului nr. _____, deschis la _____
Neplata chiriei sau executarea cu întârziere a acestei obligaţii conduce la aplicarea penalităţilor legale. Neplata chiriei în termen de 3 luni de la data scadentă duce la rezilierea contractului fără o altă procedură prealabilă.

Capitolul VI. - Drepturile părţilor

Drepturile chiriaşului

Art. 5 - (1) Chiriaşul are dreptul de a folosi, în mod direct, pe riscul şi pe răspunderea sa, bunul ce face obiectul contractului de închiriere, cu respectarea destinaţiei.
(2) Chiriaşul are dreptul de a folosi şi de a culege fructele bunurilor care fac obiectul închirierii, potrivit naturii bunului şi obiectivelor stabilite de părţi prin contractul de închiriere.

Drepturile proprietarului

Art. 6 - (1) Proprietarul are dreptul să inspecteze bunul închiriat, să verifice folosirea terenului, modul în care este satisfăcut interesul public precum şi respectarea obligaţiilor asumate de chiriaş.
(2) Proprietarul poate modifica unilateral partea reglementară a contractului de închiriere, cu notificarea prealabilă a chiriaşului, din motive excepţionale legate de interesul naţional sau local, după caz.
(3) Proprietarul îşi rezervă dreptul de a modifica în mod unilateral prezentul contract în funcţie de prevederile legale viitoare.
(4) Proprietarul va proceda la rezilierea contractului dacă în termen de un an de la semnarea acestuia nu au fost demarate lucrarile pentru amenajarea centrului social.

Capitolul VII. - Obligaţiile părtilor

Obligaţiile chiriaşului

Art. 7 - (1) Chiriaşul este obligat să asigure exploatarea în regim de continuitate şi de permanenţă a bunului care face obiectul închirierii, potrivit obiectivului stabilit de către proprietar.
(2) Chriaşul este obligat să folosească în mod direct bunul, care face obiectul închireirii.
(3) Chriaşul nu poate subînchiria bunul ce face obiectul înhirierii.
(4) Chriaşul este obligat să plătească chiria la termenele stabilite prin prezentul contract.
(5) Chiriaşul nu poate demara inceperea unor eventuale lucari inaintea obtinerii autorizaţiilor necesare
(6) Chiriaşul este obligat să folosească bunul închiriat, conform destinaţiei stabilite prin contract şi să obţină toate avizele necesare prevăzute de lege şi de actele normative în vigoare
(7) Chriaşul este obligat să demareze lucrările intr-un termen de 12 luni de la data semnării contractului, in caz contrar, proprietarul are dreptul sa rezilieze unilateral contractul, pentru nerespectarea obligatiilor contractuale
(8) Chriaşul nu poate să subînchirieze şi să nu constituie garanţii reale asupra bunului ce fac obiectul închirierii;
(9) Chriaşul este obligat să respecte condiţiile pentru protecţia mediului.
(10) La încetarea contractului de închiriere prin ajungere la termen chiriaşul este obligat să restituie proprietarului, în deplină proprietate, bunurile de retur, în mod gratuit şi libere de orice sarcini.
(11) La încetarea contractului de închiriere din alte cauze decât prin ajungere la termen, excluzând forţa majoră şi cazul fortuit, chiriaşul este obligat să asigure continuitatea exploatării, în condiţiile stipulate în contract, până la preluarea acesteia de către proprietar.
(12) În cazul în care chiriaşul sesizează existenţa sau posibilitatea existenţei unei cauze de natură să conducă la imposibilitatea folosirii, va notifica de îndată acest fapt proprietarul, în vederea luării măsurilor ce se impun pentru asigurarea continuităţii activităţii sau serviciului public.
(13) Chriaşul este obligat să continue exploatarea bunului, în noile condiţii stabilite de proprietar, în mod unilateral, potrivit art. 7 alin. (2) şi (3) din prezentul contract de închiriere.

Obligaţiile proprietarului

Art. 8 - (1) Proprietarul este obligat să nu îl tulbure pe chiriaş în exerciţiul drepturilor rezultate din prezentul contract de închiriere.
(2) Proprietarul nu are dreptul să modifice în mod unilateral contractul de închiriere, în afară de cazurile prevăzute expres de lege şi de art. 7 alin. (2) ş i (3) din prezentul contract.
(3) Proprietarul este obligat să notifice chiriaşului apariţia oricăror împrejurări de natură să aducă atingere drepturilor chiriaşului.

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

Capitolul VIII. - Încetarea contractului de închiriere

Art.9 - (1) Prezentul contract de închiriere încetează în următoarele situaţii:

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

b) în cazul în care interesul naţional sau local o impune, prin denunţarea unilaterală de către proprietar

c) în cazul nerespectării obligaţiilor contractuale de către proprietar, prin reziliere, în cazul nerespectării obligaţiilor contractuale de către chiriaş, prin reziliere

d) la dispariţia, dintr-o cauză de forţă majoră, a bunului închiriat sau în cazul imposibilităţii obiective a chiriaşului de a-l exploata, prin renunţare, fără plata unei despăgubiri;

e) In cazul neraespectarii termenelor prevazute la art 6 alin (4) precum şi la art 7 alin (8);

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

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

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

Capitolul IX. - Clauze contractuale referitoare la împărţirea responsabilităţilor de mediu între proprietar şi chiriaş

Art. 10 - Pe durata închirierii, chiriaşul este obligat să asigure respectarea normelor de protecţie a mediului, conform O.U.G. nr. 195/2005, aprobată prin Legea nr. 265/2006 - pentru aprobarea Ordonanţei de urgenţă a Guvernului nr. 195/2005 privind protecţia mediului, cu modificările ulterioare.

Capitolul X. - Răspunderea contractuală

Art. 11 - Nerespectarea de către părţile contractante a obligaţiilor cuprinse în prezentul contract de închiriere atrage răspunderea contractuală a părţii în culpă.

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

b) daune interese, reprezintă paguba efectivă şi câştigul nerealizat;

Capitolul XI. - Litigii

Art. 12 - (1) Litigiile de orice fel ce decurg din executarea prezentului contract de închiriere sunt de competenţa instanţei judecătoreşti de drept comun.

Capitolul XII - Alte clauze

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

(2) Prin derogare de la prevederile alin 1, clauzele de natura celor prevăzute la art. 6 alin (4), art 7, alin. (2) şi (3) din prezentul contract vor fi modificate în mod unilateral.

Capitolul XIII. - Definiţii

Art. 13 - (1) Prin forţă majoră, în sensul prezentului contract de închiriere, se înţelege o împrejurare externă cu caracter excepţional, fără relaţie cu lucrul care a provocat dauna sau cu însuşirile

sale naturale, absolut invincibilă şi absolut imprevizibilă.
(2) Prin caz fortuit se înţelege acele împrejurări care au intervenit şi au condus la producerea prejudiciului şi care nu implică vinovăţia, dar care nu întrunesc caracteristicile forţei majore.
(3) Prin penalităţi legale se înţelege suma rezultată prin aplicarea cotei majorărilor de întârziere stabilită prin hotărâre de guvern pentru neplata la termen a obligaţiilor bugetare, constând în impozite, taxe şi alte sume, care reprezintă, potrivit legii, resurse financiare publice.

Prezentul contract de închiriere a fost încheiat în trei exemplare.

PROPRIETAR, CHIRIAŞ,

P R O C E S - V E R B A L

de predare - primire

al terenului situat în Municipiul Făgăraş, str. _____nr. _____,încheiat azi _____

Municipiul Făgăraş, prin Compartiment Evidenţă patrimoniu, a procedat la predarea terenului în supr\afaţă de _____mp. , situat în municipiul Făgăraş, str. _____, nr. _____, înscris în CF nr. ....., cu nr. Top. _____, către _____
.

Predarea terenului s-a făcut în baza Hotărârii nr. _____/ _____a Consiliului Local al Municipiului Făgăraş.

Prezentul proces-verbal face parte integrantă din contractul de concesionare nr. ...../..... şi s-a încheiat în trei exemplare.

PROPRIETAR, CHIRIAŞ,