



13

**PROIECT  
HOTĂRÂREA nr. ....  
Din data de .....**

privind aprobarea, ca oportună, a concesiunii prin licitație publică deschisă a imobilului teren – domeniu privat, situat în Făgăraș, str. Negoiu, nr. 147, în suprafață de 7.500 mp din suprafața totală de 18.867 mp, înscrisă în CF nr. 105393 Făgăraș

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

Având în vedere Referatul de aprobare al Primarului Municipiului Făgăraș nr. 52792/1/09.10.2019 și Raportul Compartimentului de specialitate nr. 52792/09.10.2019, prin care se propune aprobarea concesiunii prin licitație publică deschisă a imobilului teren – domeniu privat, în suprafață de 7.500 mp din suprafața totală de 18.867 mp, înscrisă în CF nr. 105393 Făgăraș

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

Ținând seama de

Având în vedere prevederile art. 855 și art. 856 din Codul Civil

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

**HOTĂRĂȘTE:**

**Art.1:** Se aprobă ca oportună concesiunea prin licitație publică deschisă a imobilului teren – domeniu privat, situat în Făgăraș, str. Negoiu, nr. 147, în suprafață de 7.500 mp din suprafața totală 18.867 mp, înscrisă în CF nr. 105393 Făgăraș, conform schiței, anexa nr.1 la prezenta hotărâre, în scopul desfășurării activităților specifice UTR M2, conform PUG.

**Art.2:** Se însușește Raportul de evaluare nr. 55/2019 întocmit de către Expert autorizat ANEVAR Toth Eniko, anexa nr.2 la prezenta hotărâre

**Art.3:** Prețul de pornire al licitației este de 0,23 lei/mp/lună, conform anexei nr.2, la care se adaugă pasul de strigare de 10%

**Art.4:** Se aprobă Studiul de oportunitate, anexa nr.3 la prezenta hotărâre.

**Art.5:** Se aprobă Caietul de sarcini, anexa nr.4 la prezenta hotărâre.

**Art.6:** Se aprobă proiectul Contractului de concesiune, anexa nr. 5 la prezenta hotărâre, contract ce după adjudecare, va fi încheiat în formă autentică.

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

**INIȚIATOR,  
PRIMAR  
GHEORGHE SUCACIU**

**AVIZAT,  
SECRETARUL GENERAL  
LAURA ELENA GIUNCA**



ROMÂNIA  
JUDEȚUL BRAȘOV



## MUNICIPIUL FĂGĂRAȘ

Strada Republicii, 1 In. 3, 505200, Tel: 0040 268 211 313 Fax: 0040 268 213 020  
Web: www.primaria-fagaras.ro, Email: secretariat@primaria-fagaras.ro

Nr. înregistrare: 52792/22.10.2019

REPARTIZAT PENTRU AVIZARE

LA COMISIA: .....

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

privind aprobarea, ca oportună, a concesiunii prin licitație publică deschisă a imobilului teren – domeniu privat, situat în Făgăraș, str. Negoiu, nr. 147, în suprafață de 7.500 mp din suprafața totală de 18.867 mp, înscrisă în CF nr. 105393 Făgăraș

Având în vedere adresa Asociației "Păstrării Făgărașului" – FLAG, înregistrată la noi sub nr. 52792 prin care solicită un teren în suprafață de aproximativ 8.000 mp

Ținând seama de cele menționate, propunem aprobarea concesiunii prin licitație publică deschisă a imobilului teren – domeniu privat, situat în Făgăraș, str. Negoiu, nr.147, în suprafață de 7.500 mp din suprafața totală de 18.867 mp, înscrisă în CF nr. 105393 Făgăraș .

PRIMAR  
GHEORGHE SUCACIU

NR. CRT.	FUNCȚIA ȘI ATRIBUȚIA	NUMELE ȘI PRENUMELE	DATA	SEMNĂTURA
1.	Arhitect Șef	LILIANA BOER	22.10.2019	
2.	Consilier	ELENA TĂNASE		



**ROMÂNIA**  
**JUDEȚUL BRAȘOV**



**MUNICIPIUL FĂGĂRAȘ**

Strada Republicii, Nr. 3, 505200, Tel: 0040 268 211 313, Fax: 0040 268 213 020  
Web: www.primaria-fagaras.ro, Email: secretariat@primaria-fagaras.ro

Nr. înregistrare: 52792/1/22.10.2019

**REPARTIZAT PENTRU AVIZARE**

**LA COMISIA: .....**

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

privind aprobarea, ca oportună, a concesiunii prin licitație publică deschisă a imobilului teren – domeniu privat, situat în Făgăraș, str. Negoiu, nr. 147, în suprafață de 7.500 mp din suprafața totală de 18.867 mp, înscrisă în CF nr. 105393 Făgăraș

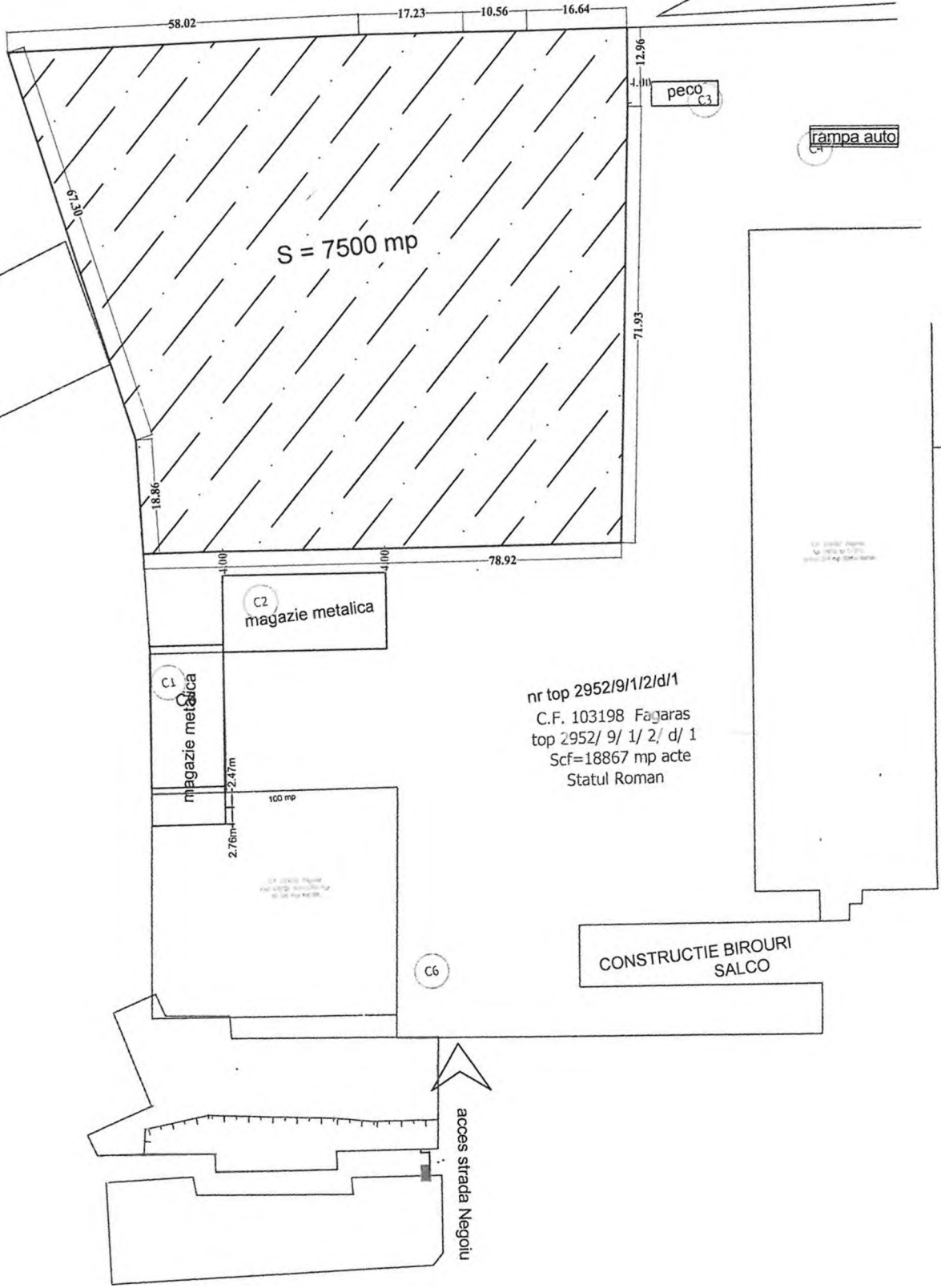
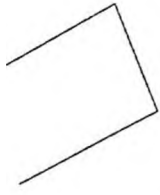
Având în vedere adresa Asociației "Păstrării Făgărașului" – FLAG, înregistrată la noi sub nr. 52792 prin care solicită un teren în suprafață de aproximativ 8.000 mp.

Ținând seama de cele menționate, propunem aprobarea concesiunii prin licitație publică deschisă a imobilului teren – domeniu privat, situat în Făgăraș, str. Negoiu, nr.147, în suprafață de 7.500 mp din suprafața totală de 18.867 mp, înscrisă în CF nr. 105393 Făgăraș .

**PRIMAR**  
**GHEORGHE SUCACIU**

AREXA NR. 1 LA HCL — / —

PROPUNERE CONCESIUNE  
SCARA 1 : 1000



ANEXA NR 2/4  
HCL - /

# RAPORT DE EVALUARE

NR.55/ 26.08.2019

**Utilizator desemnat: MUNICIPIUL FAGARAS**

**Proprietar :MUNICIPIUL FAGARAS**

**Obiectul evaluării: *Estimarea redeventei minime al terenului cu supr. de 18.867 mp, precum si stabilirea pasului de licitare in vederea concesiunii prin licitatie publica .***

**Adresa: Mun. Fagaras , str Negoiu nr.147**

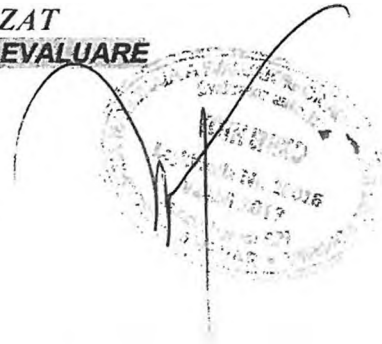
**Data evaluării: 22.08.2019**

**Curs lei/EURO = 4,7284**



*Acest raport de evaluare este confidențial, atât pentru client, cât și pentru evaluator și este valabil numai pentru scopul menționat; nu se acceptă nici o responsabilitate dacă este transmis altei persoane, fie pentru un scop declarat, fie pentru oricare alt scop.*

DECLARAȚIE DE CONFORMITATE



Prin prezenta certific următoarele:

- prezentările faptelor din raport sunt reale și corecte și reflectă cele mai pertinente cunoștințe ale evaluatorului la data evaluării;
- analizele și concluziile sunt limitate numai la ipotezele și condițiile limitative prezentate în raport și se constituie ca analize, opinii și concluzii profesionale, imparțiale;
- nu s-au avut nici un interes actual sau de perspectivă asupra proprietății evaluate, și nu există nici un interes personal sau partinitor față de vreuna din părțile implicate
- onorariul nu se face în funcție de exprimarea unei valori prestabilite sau care ar favoriza dorința clientului de obținere a unui rezultat dorit sau de apariția unui eveniment ulterior;
- analizele, opiniile și concluziile noastre precum și prezentul raport au fost efectuate în conformitate cu Codul de Etică Profesională al evaluatorului Autorizat și cu Standardele de Evaluare a bunurilor 2018 cu excepțiile menționate expres în acest raport;
- evaluatorul îndeplinește cerințele adecvate de calificare profesională și are experiența și competența necesară evaluării pentru categoria de proprietate evaluată;
- raportul de evaluare a fost generat numai după efectuarea inspecției proprietății ce face obiectul raportului;
- nici o altă persoană, cu excepția celui specificat în raport, nu a acordat asistență profesională în elaborarea raportului;
- valorile estimate de către evaluator sunt valabile la data prezentată în raport;
- Evaluatorul are încheiată polița pentru asigurare profesională ;

Stimate beneficiar,

NR.55/ 26.08.2019

Referitor la evaluarea proprietății imobiliare situată în Mun.Fagaras, str Negoiu nr.147 , jud.Brasov – proprietatea Municipiului Fagaras, administrat prin Primaria Mun. Fagaras, având destinația de teren intravilan -curti constructii , vă comunic următoarele:

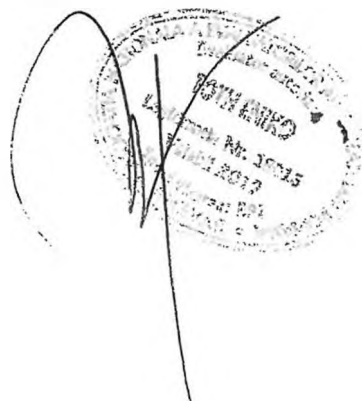
- ▶ proprietatea evaluată se compune din-un teren in suprafata de 18.867 mp înscris în Extrasul CF nr. 105393 cu nr cerere 9580/13.05.2019 UAT Fagaras
- ▶ pe acest teren sunt edificate constructii industriale si edilitare care nu fac obiectul prezentului raport.
- ▶ evaluarea a fost solicitată pentru estimarea redeventei lunare minime al terenului, așa cum este definită în Standardele de Evaluare a bunurilor , editia 2018 (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizati din România) , în vederea **concesionarii acestuia**
- ▶ Tehnica de evaluare aplicată este tehnica comparatiei directe pentru estimarea pretului de piata din care este determinat valoarea de concesionare
- ▶ Data de referință a evaluării este 22.08.2019 Cursul de schimb valutar leu- euro considerat este de 4,7284 lei/euro. Evaluatorul nu are nici un interes în proprietatea evaluată;
- ▶ A fost evaluat terenul , considerat vandabil, transferabil și în special pentru utilizarea expusă mai sus, liber de orice fel de sarcini;
- ▶ **Valoarea estimata nu contine TVA.**

Ca rezultat al aplicării abordării de evaluare precizată anterior și a reconcilierii rezultatelor , s-a obținut valoarea de piață a proprietății imobiliare evaluate, estimată de către evaluator în scopul menționat, după cum urmează:

<b>VALOAREA DE CONCESIONARE RECOMANDATĂ</b>	<b>52.440 Lei / an echivalent 11.090 Euro /An 4.370 Lei/ luna echivalent 924 Euro/Luna 0.23 Lei/ mp /luna echivalent 0.05 Euro/ mp/luna</b>
<b>VALOAREA DE PIAȚĂ A FOST DETERMINATĂ PRIN TEHNICA COMPARATIEI VANZARILOR</b>	

Această estimare are în vedere caracteristicile intrinseci ale proprietății, amplasarea, etc. Datele prezentate, analiza, concluziile și opinia evaluatorului sunt în limita ipotezelor considerate, condițiilor specifice și nu sunt influențate de nici un alt factor. Ele sunt corecte și adevărate în limita informațiilor existente în documente și constatate cu ocazia inspectării proprietății și a analizei pieței imobiliare .

Raportul a fost pregătit pe baza standardelor, recomandărilor și metodologiei de lucru promovate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizati din România).



## **CUPRINS**

Declaratie de conformitate

Adresa catre beneficiarul raportului

Sinteza Raportului de Evaluare

I. Termenii de referinta ai evaluarii

1. Identificarea și competența evaluatorului
2. Identificarea clientului și a oricaror alți utilizatori desemnați
3. Proprietatea evaluata
4. Declararea valorii
5. Baza de evaluare
6. Ipoteze si ipoteze speciale
7. Surse de informare utilizate
8. Restrictii de utilizare , difuzare, publicare
9. Riscul garanției
10. Date privind dreptul de proprietate
11. Date privind documentatia cadastrala
12. Situația actuală
13. Descrierea zonei
14. Descrierea constructiei
15. Descrierea spatiului de evaluat
16. Analiza pietei
17. Cadru legal si reglementari
18. Analiza celei mai bune utilizari
19. Metodologia de evaluare – abordarea prin piata și venit
20. Definitii
21. Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii
22. Localizare
23. Poze proprietate
24. Anexa A – calcul abordarea prin PIATĂ
25. Comparabile
26. Documente proprietate



**TOTH ENIKO – EVALUATOR AUTORIZAT**  
**RAPORT DE EVALUARE**

**SINTEZA EVALUARII**  
- Raport cu inspectie -

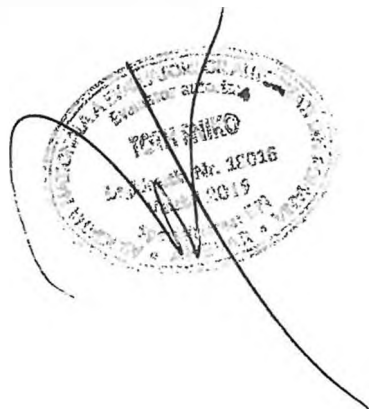
Numele UTILIZATORULUI		MUNICIPIUL FAGARAS					
Nume proprietari		MUNICIPIUL FAGARAS					
Tip proprietate evaluata		Teren intravilan – domeniul privat					
Subtip proprietate		INTRAVILAN- curti constructii					
Cod postal		505200					
Adresa proprietatii		Municipiul Fagaras , str .Negoiu nr.147, jud Brasov					
Cartier-denumire ansamblu rezidential - amplasare		Mun. Fagaras					
Carte Funciara nr.		105393 UAT FAGARAS					
Numar cadastral		105393					
Lista actelor de proprietate (pe care evaluatorul le-a avut la dispozitie)		Extras CF 105393 cu nr cerere 9580/13.05.2019					
Dreptul de proprietate		Deplin					
Utilizare existenta constatata		Teren partial construit					
	Case/vile/spatii comerciale/alte constructii	Ad		Ac		Au	
	Anexe	Ad					
	Terasa/logie/balcon	Ac					
	Teren	St	18.867 mp conform Extras CF				
Curs de schimb valutar la data evaluarii (lei/EUR – curs BNR)		4.7284					
Data inspectiei		22.08.2019					
Data evaluarii		22.08.2019					
Metodologie estimare valoare de redevanta		<p style="text-align: center;"><b>REDEVANTA MINIMĂ CONCESIONARE</b></p> <p style="text-align: center;">Se considera ca se va achita valoarea terenului la pretul de piata actual in 25 de ani, valoare estimata conform Anexa A -abordare prin piata</p> <p style="text-align: center;">1.311.000 lei /25 ani = 52.440 lei redevanta anuala</p> <p style="text-align: center;">52.440 lei / 12 luni = 4.370 lei redevanta lunara</p> <p style="text-align: center;">4370 lei / 18.867 mp = 0.23 lei/mp/luna</p> <p style="text-align: center;"><b>PASUL DE LICITATIE</b></p> <p style="text-align: center;">5%</p> <p style="text-align: center;">2622 Lei / 12 luni</p> <p style="text-align: center;">0.012 lei/mp</p>					

<b>OBSERVATII SPECIALE</b>	
Localizare	Urban
Nivel de activitate a pietei	Mediu
Justificarea Nivelului de activitate a pietei propus	Amplasare mediana.
Acces	Da Drum public

**TOTH ENIKO – EVALUATOR AUTORIZAT**  
**RAPORT DE EVALUARE**

Utilitati	Utilitatile zonei - apa, en.electrica, canalizare, gaz
Incadrare in clase de risc seismic (I-IV) sau categorii de urgenta (U1-U3)	Da (se precizeaza incadrarea)/Nu e cazul Obs:se verifica dupa adresa imobilului, conform listelor publicate pe site-ul Ministerului Dezvoltarii Regionale si Administratiei Publice, pe orase.
Utilizare	Teren partial construit
Identificare imobil	S-a realizat identificarea pe teren conform adresei mentionate
Diferente fata de actele de proprietate, constatate la inspectie	Nu
Caracteristici Teren Liber	Intravilan Certificat de urbanism valabil: nu Documentatie cadastrala: nu Restrictii construire in CU (intravilan): nu se cunosc de către evaluator la data raportului
Alte Observatii	Terenul s-a evaluat in ipoteza terenului liber.

**Ec. Toth Eniko**  
**EXPERT EVALUATOR**  
**MEMBRU TITULAR ANEVAR**



## **CAPITOLUL I. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII**

### **Executantul lucrării:**

TOTH ENIKO – EVALUATOR AUTORIZAT , membru titular ANEVAR , cu nr. legitimitate 18016 valabil 2019, cu sediul în Mun Săcele, str Ady Endre nr.11, jud Braşov

### **Obiectul supus evaluării este constituit din:**

- ▶ Dreptul de proprietate asupra terenului in suprafata de 18.867 mp înscris în Extrasul CF nr.105393 cu nr cerere 9580/13.05.2019 , nr. cad 105393
- ▶ Teren al Mun.Fagaras - domeniului privat cu categoria de folosinta intravilan – curti constructii conform Extras CF

**Scopul** prezentului raport de evaluare este estimarea redeventei lunare al terenul evaluat in vederea concesiunii, așa cum este definită în Standardele de evaluare a bunurilor editia 2018, în vederea inregistrării in evidentele contabile

**Baza de evaluare** o reprezinta estimarea valorii de piata conform Standardelor de evaluare a bunurilor – editia 2018

- ✓ SEV 100 – Cadrul general
- ✓ SEV 101 – Termeni de referință al evaluării
- ✓ SEV 102 – Implementare
- ✓ SEV 103 – Raportarea evaluării
- ✓ SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare
- ✓ GEV 630- Evaluarea bunurilor imobile

*Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere – SEV 100*

**Data evaluării :** Valoarea estimata in prezentul raport este valabila la 22.08.2019

### **Moneda raportului**

Opinia finala a evaluarii va fi prezentata in RON si in EUR.

Curs BNR la data evaluarii: **1 euro = 4.7284 lei.**

Exprimarea in valuta a opiniei finale o consideram adecvata doar atata vreme cat principalele premise care au stat la baza evaluarii nu sufera modificari semnificative (nivelul riscurilor asociate unei investitii similare, cursul de schimb si evolutia acestuia comparativ cu puterea de cumparare si cu nivelul tranzactiilor pe piata imobiliara specifica etc.).

### **Modalități de plată**

Valoarea exprimată ca opinie în prezentul raport reprezintă suma care urmează a fi plătită, cash și integral în ipoteza unei tranzacții conform cerintelor proprietarului de drept.

### **Inspectia proprietatii**

Inspectia a fost efectuată din exterior de către evaluator Toth Eniko, la data de 22.08.2019

### **Ipoteze si ipoteze speciale**

- ◆ Se vor folosi metode si proceduri de evaluare recunoscute, bazata pe informatii pertinente la data evaluarii.
- ◆ Valoarea opinată in raportul de evaluare este estimată în condițiile realizării ipotezelor care urmează și in mod special în ipoteza în care situațiile la care se face referire mai jos nu generează nici un fel de restricții in afara celor aratate expres pe parcursul raportului și a căror impact este expres scris că a fost luat în considerare. Dacă se va demonstra că cel puțin una din ipotezele sub care este realizat raportul și care sunt detaliate în cele ce urmează nu este valabilă, valoarea estimată este invalidată;
- ◆ Aspectele juridice (descrierea legală și aspecte privind dreptul de proprietate) se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietar/destinatar și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil și transferabil (in circuitul civil). Afirmațiile făcute de evaluator privitoare la descrierea legală a proprietății nu se substituie avizelor juridice exprimate de specialiști; evaluatorul nu are competență în acest domeniu;
- ◆ Evaluarea este valabila in conditiile economice, fiscale, juridice si politice de la data intocmirii sale. Daca aceste conditii se vor modifica, concluziile acestui raport isi pot pierde valabilitatea.
- ◆ Se presupune ca proprietatea este detinuta cu responsabilitate si ca se aplica un management responsabil si competent al acesteia.
- ◆ Evaluatorul a utilizat in estimarea valorii **numai** informatiile pe care **le-a avut la dispozitie** la data efectuării lucrării, existând posibilitatea existentei si altor informatii de care evaluatorul nu avea cunostinta.
- ◆ Informatiile furnizate de terte parti sunt considerate de incredere, dar nu li se acorda garantii pentru acuratete.
- ◆ Se presupune că toate studiile inginerești puse de proprietar / destinatar la dispoziția evaluatorului sunt corecte. Planurile de situație și materialele ilustrative din acest raport au fost incluse doar pentru a ajuta cititorul raportului în vizualizarea proprietății.
- ◆ Evaluatorul nu are nicio informație privitoare la faptul că proprietatea ar fi traversată de rețele magistrale de utilități sau zone de restricționare care ar limita dezvoltarea acesteia altele decât cele descrise în raport; în urma inspecției pe teren nu au fost descoperite indicii care să arate o astfel de restricție; evaluatorul nu a facut nicio investigație suplimentară pentru a descoperi aceste restricții și nici nu are abilitatea de a întocmi eventuale studii care să certifice dacă proprietatea este afectată de o astfel de restricție sau nu.
- ◆ Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare, urbanism, mediu și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o ne-conformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport..
- ◆ Se presupune ca au fost obtinute sau reinnoite toate autorizatiile, licentele, certificatele, aprobarile sau alte acte solicitate de institutiile locale, regionale sau nationale, pentru fiecare utilizare pe care se bazeaza estimarea valorii.
- ◆ Se presupune ca utilizarea terenului se realizeaza in cadrul limitelor proprietatii descrise si ca nu exista incalcari sau violari ale altor proprietati.
- ◆ Nu am realizat o analiză structurală a clădirilor sau construcțiilor speciale, nici nu am inspectat acele părți care sunt acoperite, neexpușe sau inaccesibile, acestea fiind considerate în starea tehnică precizată, conform informațiilor primite de la proprietar/utilizator. Nu ne putem exprima opinia asupra stării tehnice a părților neinspectate și acest raport nu trebuie înțeles ca ar valida integritatea structurii sau sistemului clădirilor/construcțiilor;
- ◆ Nu am realizat nici un fel de investigație pentru stabilirea existenței contaminanților. Se presupune că nu există condiții ascunse sau ne-aparente ale proprietății, solului, sau structurii care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu își asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi; Cu ocazia inspecției nu am fost informați

despre existența pe amplasament a unor contaminanți; Nu am realizat nici un fel de investigație suplimentară pentru stabilirea existenței altor contaminanți;

- ◆ Valoarea estimată de evaluator în conformitate cu prevederile și standardele de evaluare poate fi egală cu valoarea contabilă doar din întâmplare și oricum în cazuri foarte rare. Nu există nici o justificare conceptuală sau demonstrație teoretică, nici o statistică a rezultatelor practice care să susțină această egalitate.
- ◆ Prezenta evaluare a fost întocmită pentru scopul declarat în cadrul raportului și asumat prin contractul de prestări servicii întocmit între evaluator și beneficiar/destinatar. Acest raport de evaluare nu va putea fi utilizat pentru niciun alt scop decât cel declarat.
- ◆ Posesia acestui raport sau a unei copii nu conferă dreptul de publicare.
- ◆ Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu va fi solicitat să ofere consultanță ulterioară sau să depună mărturie în instanță în legătură cu proprietatea în chestiune decât dacă au fost făcute inițial alte aranjamente în această privință.
- ◆ Nici una din părțile raportului (în special concluziile referitoare la valori, identitatea evaluatorului sau firma la care lucrează acesta) nu vor fi difuzate public prin reclama, relații publice, știri, agenții de vânzare sau alte cai mediatice, fără acordul scris și prealabil al evaluatorului.\
- ◆ Evaluatorul nu a făcut nicio măsurătoare a proprietății. Dimensiunile proprietății au fost preluate din descrierea legală a proprietății (contractul de vânzare cumpărare, extras de carte funciară,); evaluatorul nu are calificarea de a valida aceste documentații.
  - ◆ Cu excepția cazului în care intervalul prevăzut prin lege este mai scurt orice acțiune în justiție sau pretenții legale față de evaluator sau serviciile prestate de evaluator vor fi depuse la registratura instanței în termen de 2 ani de la data predării către client a raportului de evaluare care face obiectul sau reprezintă motivul acțiunii în despăgubire, sau, în cazul unor acțiuni sau acte de comportament ulterioare predării raportului, 2 ani de la data presupuselor acțiuni sau acte de comportament. Termenul prevăzut în această clauză nu se va prelungi în niciun fel din motivul descoperirii cu întâziere sau a acumulării pretențiilor, motivelor sau daunelor formulate. Termenul prevăzut în această clauză se aplică tuturor pretențiilor sau a motivelor de orice fel, de natură nepenală
  - ◆ Interdicția de a ceda drepturile litigioase. Pretențiile sau motivele de acțiuni în instanță legate de evaluare nu pot fi cedate unei părți terțe, exceptând:
    - I. situațiile apărute ca urmare a unei fuziuni, consolidări, a achiziției sau vânzării unei societăți,
    - II. colectarea de bună credință a unei datorii existente aferente serviciilor, însă numai în măsura compensării complete a evaluării la care se adaugă o dobândă rezonabilă, sau
    - III. în situația unei evaluări efectuate pentru acordarea unui credit ipotecar, ca parte a transferului sau vânzării ipotecii înainte de intrarea în incapacitate de plată sau la notificarea debitorului sau altă procedură legală echivalentă

### **Sursele de informații utilizate**

Evaluarea se bazează pe informații primite atât din partea proprietarului cât și de la firme de tranzacții imobiliare. Pentru realizarea lucrării, au fost consultate documentele și schițele puse la dispoziție de către proprietar:

Documentele atestă dreptul de proprietate asupra imobilului, însă nu se poate da nici o garanție asupra legalității și corectitudinii lor, evaluatorul nefiind calificat în acest domeniu.

Informațiile utilizate au fost:

- Situația juridică a proprietății imobiliare;
  - Informații privind piața imobiliară specifică (preturi, nivel de chirii etc.);
  - Alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate;
  - Sursele de informații au fost:

- ✓ presa de specialitate si evaluatori care își desfășoară activitatea pe piața locala;
- ✓ baza de date a evaluatorului;
- ✓ informații furnizate de către agenții imobiliare (OLX. ro , Imobiliare si ro.multecase.ro) privind oferte similare:

#### **Restricții de utilizare, difuzare si publicare**

Prezentul raport de evaluare este confidential, destinat numai scopului precizat si numai pentru uzul clientului si al destinatarului.

Raportul de evaluare sau oricare altă referire la acesta nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicității fără acordul scris și prealabil al evaluatorului cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară. Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât cele menționate in raport, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale.

## **CAPITOLUL II. PROPRIETATEA IMOBILIARA**

**Situatia juridica: documentele care atestă dreptul de proprietate sunt:**

- Extras CF 105393 cu nr cerere 9580/13.05.2019

**Proprietar – Municipiul Fagaras**

**Drept de proprietate: deplin**

**Nr. topografic 105393 – 18.867 mp**

**Imobilul se evaluează în ipoteza terenului liber și fără sarcini**

**Descrierea amplasamentului:** Proprietatea evaluata se afla in zona median al Mun. Fagaras , zona mixta de servicii si mica industrie ,in apropierea cartierului rezidential Ion Creanga

### **DESCRIEREA TERENULUI**

- Amplasare – *Mun.Fagaras*
- Suprafața S = 18.867 mp ;
- Tip Teren – intravilan , conform Extras CF
- Tip drum acces: str.Negoiu nr.147
- Forma: regulată
- Inclinare: plană
- Terenul : partial construit
- Regim juridic – drept deplin
- Regim economic: zona mixta,

#### **Utilitati edilitare**

- Rețea de energie electrică: da
- Rețea de apă: da
- Rețea de termoficare: nu
- Rețea de gaze: da
- Rețea de canalizare: da

- Rețea de telefonie: da

### **CAPITOLUL III. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE**

- **Date despre zona, oras, vecinatati si amplasare**

Municipiul Brașov, reședința județului, se află în centrul țării, în Depresiunea Brașovului, situat la o altitudine medie de 625 m, în curbura internă a Carpaților, delimitat în partea de S și SE de masivele Postăvaru care pătrunde printr-un pinten (Tâmpa) în oraș și Piatra Mare, la 161 km de București.

Se întinde pe 5.363 km pătrați care reprezintă 2,3 % din teritoriul țării. Terenul agricol al județului însumează 2.975,2 km pătrați, adică 55,5% din suprafața agricolă totală a județului, din care 1.182 km pătrați teren arabil care reprezintă 22% din suprafața agricolă a județului.

Populația județului numără 549,000 locuitori. Densitatea este de 110,7 locuitori/ km pătrați. Județul Brașov deține unul dintre cele mai ridicate grade de urbanism din țară, 73,7 % din populație trăind în municipii și orașe, și 26,3% în comune și sate.

Municipiul Brașov, reședința administrativă, are o populație de peste 291.490 locuitori. 46% din populația județului este concentrată aici, de asemenea reprezintă 63% din populația urbană a județului. Alte orașe importante sunt: Făgăraș (40 mii locuitori), Săcele (36 mii locuitori), Zărnesti (26,7 mii locuitori), Codlea (26,2 mii locuitori), Râșnov (17,4 mii locuitori), Victoria (9 mii locuitori), Predeal (5,3 mii locuitori), Rupea (6,2 mii locuitori)

Localitatea FAGĂRAȘ este așezată pe terasa, relativ joasă, de pe malul stâng al Oltului, tăiată de vechea albă a paraului Berivoi.

Țara Făgărașului a constituit din cele mai vechi timpuri, alături de Țara Barsei, o zonă de refugiu în fața dușmanului, datorită poziției sale geografice favorabile. Aflată pe rand în componenta Țării Românești (regăsim apanajele Făgărașului și Almasului în marele titlu voievodal al lui Mircea cel Bătrân) și sub stăpânirea regilor Ungariei, străvechiul teritoriu românesc revine la patria-mamă o dată cu Marea Unire de la 1 decembrie 1918.

Localitatea Făgăraș, cu cetatea sa multisecolară, a fost mult timp centrul politico-administrativ al ținutului, ca reședință de district până în 1886, de comitat între 1886 și 1918 și apoi reședință de județ între 1918 și 1950, polarizând întreaga viață economică, social-politică și culturală a zonei. În anul 1968, o dată cu noua reorganizare administrativ-teritorială, fostul județ Făgăraș devine parte componentă a actualului județ Brașov, reședința județului fiind trecută municipiului Brașov.

- Piața imobiliară este definită de piața terenurilor situate în zonele mediane și periferice ale Mun. Făgăraș, zone în care se mai găsesc terenuri cu suprafețe mai mari de vânzare similaproprietății de evaluat ..
- Concluzii importante ale studiului imobiliar:
  - prețul rămâne unul dintre cele mai importante criterii pentru alegerea unui teren, utilitățile existente zonei, accesul, reputația zonei și mijloacele de transport în comun contează, de asemenea, foarte mult

#### **OFERTA DE PIATA**

Evoluția valorilor imobiliare: prețurile terenurilor și caselor în zonă sunt în creștere moderată, existând un comportament de expectativă din partea potențialilor cumpărători, dar și din partea vânzătorilor care urmăresc fluxurile pe piața imobiliară.

Terenurile libere pentru dezvoltare în zona analizată , cu destinație activități comerciale/servicii/ mica industrie au preturi la vanzare cuprinse între 13-16 euro, în funcție de localizare, suprafața, forma și utilități. Loturile cu suprafețe mai mari sunt mai greu vandabile ținând cont de suprafețele cerute pe piața precum și de localizarea și destinația acestora

### **CEREREA PE PIATA**

Exista CERERE pe piața imobiliară în zona analizată datorată localizării prop. de evaluat. Este o zonă mediană al Municipiului , ușor accesibilă, cu toate utilitățile, drumuri asfaltate, zonă cu potențial economic .

### **Echilibrul pieței**

Dezechilibru în favoarea cererii ( oferta este mai mare decât cererea )

Pentru obținerea de cotații ale proprietăților imobiliare, publicul s-a bazat în mod tradițional pe ziare, reviste și agenții imobiliare. Din moment ce cumpărătorii și vânzătorii nu au un bun acces la prețurile de vânzare, ei pot pune un accent prea mare pe prețul cerut, care poate fi frecvent un indicator slab al valorii proprietății. În unele cazuri, prețul cerut este “prețul dorit” de către vânzătorii, care poate fi mult peste valoarea de piață. Prețurile mari de oferta sunt întâlnite în zonele unde există puține vânzări similare, nesiguranta cu privire la tendințele valorii proprietăților imobiliare și informații puține despre acestea.

Speculațiile de creștere a prețurilor. Pe termen scurt este posibil să existe o tendință de creștere moderată a prețurilor. Vânzătorii trebuie să calculeze dacă produsul lor va mai avea succes în cazul în care solicită un preț prea mare. Pe termen lung, piața are mecanisme proprii de reglare. Acestea își vor demonstra eficiența în momentul în care oferta va fi absorbită de cerere. În acest moment prețurile stagnează pentru că cererea a scăzut față de oferta pieței.

Piața ca ansamblu este la acest moment într-o etapă de dezechilibru, stocul disponibil de proprietăți neputând fi absorbit și circulat rezonabil, în aceste condiții fiind favorizate construcțiile eficiente ca preț și costuri, desigur, în condiții de localizare similare.

În urma studiului de piață se constată că prețurile sunt mai mari, raportat la metrul pătrat, pentru locuințe similare cu proprietatea evaluată, aflate în zonele urbane mai apropiate de Mun. Brașov , iar pe măsura ce ne îndepărtăm de oraș, piața imobiliară are o activitate din ce în ce mai scăzută și prețurile imobilelor au prețuri din ce în ce mai mici.

## **CAPITOLUL IV. EVALUAREA PROPRIETĂȚII**

**Evaluarea imobilului** se face conform legislației și metodologiei în vigoare și corelat cu specificul economiei de piață liberă.

- ✓ **SEV 100 – Cadrul general**
- ✓ **SEV 101 – Termeni de referință al evaluării**
- ✓ **SEV 102 – Implementare**
- ✓ **SEV 103 – Raportarea evaluării**
- ✓ **SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare**
- ✓ **GEV 630- Evaluarea bunurilor imobile**

**Valoarea de piață** este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere – SEV 100



### **Analiza celei mai bune utilizari**

Analiza CMBU va oferi raspunsuri mai multor intrebari, avand in vedere potentialul lotului existent, va indica intensitatea cu care se poate utiliza dar si cea existenta. In cazuri mai dificile se impune o analiza CMBU care sa asigure un raspuns pertinent si plauzibil.

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

Conceptul CMBU - cea mai buna utilizare reprezinta alternativa cea mai favorabila de utilizare a proprietatii, selectata din diferite variante posibile de construire, ce va constitui baza de pornire si va genera ipotezele de lucru necesare aplicarii metodelor de evaluare in continuarea analizei din evaluarea de fata. Cea mai buna utilizare – este definita ca utilizarea probabila rezonabil si legala a unui teren liber sau construit care este fizic posibila, permisibila legal, fezabila financiar, care determina cea mai mare valoare.

CMBU este analizata in ipotezele urmatoare:

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

Cea mai buna utilizare a unei proprietati imobiliare trebuie sa indeplineasca patru criterii ( teste):

- permisibila legal;
- posibila fizic;
- fezabila financiar;
- maxim profitabila.

La baza analizelor CMBU stau doua concepte: probabilitate rezonabila si fundamentare adecvata.

Aplicarea celor 4 teste implica o analiza de tip calitativ in urma carora rezultatele vor confirma cea mai buna utilizare a terenului analizat.

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.

1. Permisibilitatea legala
2. Posibilitatea fizica a terenului poate permite dezvoltare de cladiri de talie mica.
3. Fezabilitatea proiectului.
4. Testul productivitatii maxime a terenului ca fiind liber.

*Utilizarea rezonabila, probabila si legala a unui teren liber sau construit care este fizic posibila, fundamentata adecvat, fezabila financiar si are ca rezultat cea mai mare valoare.*

Cea mai buna utilizare este analizata uzual in una din urmatoarele situatii:

- cea mai buna utilizare a terenului liber
- cea mai buna utilizare a terenului construit
  - **Permisa legal** – in toate cazurile evaluatorul trebuie sa determine care utilizari sunt permise de lege. El trebuie sa analizeze reglementarile privind zonarea, restrictiile de construire, normativele de constructii, restrictiile privind constructiile din patrimoniu si siturile istorice, impactul asupra mediului. In ceea ce priveste inchirierea unei proprietati pe termen lung, aceasta poate afecta cea mai buna utilizare a proprietatii din cauza unor clauze in contractul de inchiriere.
  - **Fizic posibila** – dimensiunile, forma, suprafata, structura geologica a terenului si accesibilitatea unui lot de teren si riscul unor dezastre naturale, poate afecta utilizarea unei proprietati imobiliare. Evaluatorul are misiunea de a considera capacitatea si disponibilitatile utilitatilor publice (canalizare, apa, electricitate, gaze, agentul termic). Structura geologica a terenului poate impiedica (sau poate face scumpa) anumite utilizari ale proprietatilor cum ar fi: cladiri cu regim inalt, subsolurile s.a. De asemenea, conditiile fizice influenteaza si costurile de conversie ale utilizarii actuale in alta utilizare considerata mai buna.
  - **Fezabila financiar** – toate utilizarile din care rezulta fluxuri financiare pozitive sunt considerate ca fiind financiar fezabile. Pentru a determina care este fezabilitatea financiara, evaluatorul estimeaza veniturile generate de proprietate, scazand din ele cheltuielile de exploatare inclusive

impozitul pe profit, ceea ce conduce la venitul net. După aceasta se va calcula rata de fructificare a capitalului propriu și dacă aceasta este mai mare sau egală cu cea așteptată de investitori pe piața atunci utilizarea este fezabilă.

- **Maxim productiva** – dintre utilizările fezabile financiar, cea mai bună utilizare este cea care conduce la cea mai mare valoare reziduală a terenului în concordanță cu rata de fructificare a capitalului cerută pe piața pentru acea utilizare. Valoarea reziduală a terenului se poate determina estimând valoarea utilizării propuse (teren și construcție) și scăzând costul materialelor, manoperei, regiei și capitalului necesare realizării construcției. Valoarea terenului poate fi estimată prin capitalizarea veniturii reziduale datorate terenului.

**Cea mai bună utilizare potențială a terenului este de obicei o utilizare pe termen lung și se presupune că va rămâne aceeași pe durata de viață economică sau utilă a construcțiilor. Ținând seama de aceste considerente, cea mai bună utilizare va fi determinată în situația terenului construit.**

**Este de la sine înțeles că, atunci când o locație conține clădiri, acestea pot să nu se supună în întregime celei mai bune utilizări a terenului, ca în situația în care acesta ar fi fost liber. Cel puțin în teorie, utilizarea existentă va continua până când valoarea terenului pentru cea mai bună utilizare va depăși valoarea proprietății pentru utilizarea existentă plus costul demolării.**

### **Evaluarea terenului**

Valoarea unui teren este influențată în permanență de cerere și ofertă. Anticiparea, schimbarea substitutivă și echilibrul sunt principiile evaluării care la rândul lor au influență asupra valorii terenului. Punctul de echilibru nu este atins, nici măcar pe termen scurt de aceea valoarea terenului este în mare măsură influențată de cerere.

**Terenul liber este o proprietate imobiliară cu caracter specific** iar tehnicile de evaluare recunoscute de standardele internaționale de evaluare sunt:

- **tehnica comparației directe** - este metoda cea mai uzuală și se poate utiliza când există suficiente date despre vânzări pe piața specifică
- **analiza parcelării și dezvoltării** - se folosește atunci când parcelarea și dezvoltarea reprezintă utilizarea cea mai importantă a parcelei de teren în curs de evaluare.
- **metoda alocării** - se bazează tot pe vânzări de terenuri pentru a stabili un raport între valoarea terenului și cea a proprietății (când avem și construcții pe teren)
- **tehnica extractiei de pe piață** - se estimează valoarea terenului prin diferența dintre prețul de vânzare al unor proprietăți comparabile și valoarea amenajărilor terenului și construcțiilor.
- **tehnica reziduală** - identifică venitul net din exploatare atribuit terenului și îl capitalizează cu o rată adecvată luată din piață.
- **capitalizarea directă a rentei/arendei funciare (chirie)** - se poate aplica doar când se cunosc rente/chirii de comparație precum și rate de capitalizare din vânzări de terenuri

Baza evaluării realizate în prezentul raport este valoarea de piață în vederea vânzării așa cum este definită în Standardele Internaționale de Evaluare. Având în vedere elementele caracteristice ale imobilului, amplasarea acestuia, scopul evaluării precum și informațiile disponibile, pentru determinarea acestei valori au fost aplicată o singură abordare și anume **tehnica comparației directe Anexa A**

### ***Tehnica comparației vânzătorilor***

Metoda comparațiilor de piață utilizează analiza comparativă: estimarea valorii de piață se face prin analizarea pieței pentru a găsi proprietăți similare și compararea acestor proprietăți cu cea evaluată. Premiza majoră a metodei este aceea că valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu prețurile unor proprietăți competitive și comparabile. Analiza comparativă se bazează pe asemănările și diferențele între proprietăți și tranzacții, care influențează valoarea. Este o metodă globală care aplică informațiile culese urmărind raportul cerere-ofertă pe piața imobiliară, reflectate în mass-

media sau alte surse de informare. Se bazează pe valoarea rezultată în urma tranzacțiilor cu imobile efectuate în zonă.

Pentru estimarea valorii de piață a activului prin această metodă, evaluatorul a apelat la informațiile provenite din tranzacțiile sau din ofertele de vânzare cu terenuri în zona, precum și la datele și informațiile existente în publicațiile ce conțin rubrici de publicitate imobiliară.

Aceasta metoda consta in analizarea elementelor de comparație între terenul de evaluat și terenuri similare tranzacționate sau ofertate curent pe piața. In cele ce urmează vom analiza elementele a trei parcele de teren din aceeași zona.

În ANEXA A este prezentată determinarea valorii de piață prin tehnica comparației vanzarilor

<b>VALOAREA DEREDENTA LUNARA ESTIMATA</b>	<b>REDEVENTA MINIMĂ CONCESIONARE</b> Se considera ca se va achita valoarea terenului la pretul de piata actual in 25 de ani, valoare estimata conform Anexa A -abordare prin piata 1.311.000 lei /25 ani = 52.440 lei redeventa anuala 52.440 lei / 12 luni = 4.370 lei redeventa lunara 4370 lei / 18.867 mp = 0.23 lei/mp/luna  <b>PASUL DE LICITATIE</b> 5% 2622 Lei / 12 luni 0.012 lei/mp
---	---

#### DEFINIȚII, IPOTEZE ȘI IPOTEZE SPECIALE:

##### **DEFINIȚII**

- **Valoarea de piață** este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere

##### **SURSE DE INFORMARE: internet , linkuri disponibile la comparabile**

<https://www.imoradar24.ro/anunturi/9000-mp-teren-vanzare-fagaras-2-26584296>

<https://lajumate.ro/brasov-fagaras-dezvoltare-rezidentiala-industrial-9600mp-10461006.html>

<https://www.olx.ro/oferta/vand-teren-intravilan-6200-mp-oras-fagaras-judet-brasov-IDaOxGz.html>

##### **TIPUL VALORII ESTIMATE**

- ✓ Tinand cont de scopul evaluat, s-au urmarit recomandarile standardului de aplicatie in evaluare, **SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare și GEV 630- Evaluarea bunurilor imobile**

Proprietatea evaluata este de natura unei proprietati imobiliare de tip „teren”. In acestasituatie, s-a putut apela la estimarea unei „valori de piata” asa cum este e definita de standardul international de evaluare SEV 100 – Cadrul general.

### **DATA ESTIMARII VALORII**

Valoarea estimata in prezentul raport este valabila la 22.08.2019 La baza evaluarii au stat informatiile privind nivelul preturilor corespunzatoare lunii - August 2019

### **MONEDA RAPORTULUI**

Opinia finala a evaluarii va fi prezentata in RON si in EUR.

Curs BNR la data evaluarii: **1 euro = 4, ,7284 lei.**

Exprimarea in valuta a opiniei finale o consideram adecvata doar atata vreme cat principalele premise care au stat la baza evaluarii nu sufera modificari semnificative (nivelul riscurilor asociate unei investitii similare, cursul de schimb si evolutia acestuia comparativ cu puterea de cumparare si cu nivelul tranzactiilor pe piata imobiliara specifica etc.).

### **MODALITATI DE PLATA**

Valoarea exprimată ca opinie în prezentul raport reprezintă suma care urmează a fi plătită, cash și integral în ipoteza unei tranzacții conform cerintelor proprietarului de drept.

## **CAPITOLUL V ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII**

Pentru reconcilierea rezultatului, s-a procedat la revederea întregii lucrări, pentru a avea siguranța ca datele disponibile, tehnicile analitice, logica, raționamentele aplicate au condus la judecăți consistente.

Procesul de evaluare a constat in aplicarea a unei singure abordare de evaluare adecvată si s-a obtinut valoarea estimata

Criteriile prin care se ajunge la estimarea valorii finale sunt: adecvarea, precizia si cantitatea de informatii.

Adecvarea: tehnica comparatiei vanzarilor la care exista oferte suficiente;

Precizia: la tehnica comparatiei vanzarilor au fost utilizate informatii din piata,

Cantitatea de informatii: la tehnica comparatiei vanzarilor-au folosit date de piata, pe care le consideram relevante pentru aceasta abordare

Evaluatorul apreciaza ca valoarea rezultata prin tehnica comparatiei vanzarilor reprezintă valoarea de piata al terenului

### **Valoarea estimată pentru CONCESIONARE :**

**1.311.000 lei /25 ani = 52.440 lei redeventa anuala**

**52.440 lei / 12 luni = 4.370 lei redeventa lunara**

**4370 lei / 18.867 mp = 0.23 lei/mp/luna**

### **PASUL DE LICITATIE**

**5%**

**2622 Lei / 12 luni**

**0.012 lei/mp**

*valoarea obținută prin tehnica comparatiei vanzarilor din care este estimata valoarea redeventei anuale /lunare*

**TOTH ENIKO – EVALUATOR AUTORIZAT**  
**RAPORT DE EVALUARE**

Valoarea nu reprezintă un fapt, ci o estimare a celui mai probabil preț care va fi platit pentru bunuri sau servicii, la o anumită dată, în conformitate cu o anumită definiție a valorii.

Valoarea estimată este subiectivă. Ea este rezultatul analizelor evaluatorului și se bazează pe ipotezele și condițiile limitative enunțate în raport.

Opinia evaluatorului trebuie analizată în contextul economic general de la data evaluării în care are loc operațiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare a pieței imobiliare și scopul prezentului raport. Dacă acesta se modifică semnificativ în viitor evaluatorul nu este responsabil decât în limita informațiilor valabile și cunoscute de acesta la data evaluării.

Deși estimările facute s-au bazat pe cercetările și pe informațiile care au fost furnizate, evaluatorul nu garantează îndeplinirea exactă a acestora datorită modificărilor majore ce pot interveni pe piață într-un interval scurt de timp sau a situațiilor speciale ce pot interveni în tranzacția unei proprietăți. Astfel, valoarea estimată în urma evaluării proprietății trebuie considerată ca fiind „cea mai bună estimare”, a valorii proprietății în condițiile date de definiția Valorii de piață, așa cum apare ea în Standardele de Evaluare a bunurilor, ediția 2018

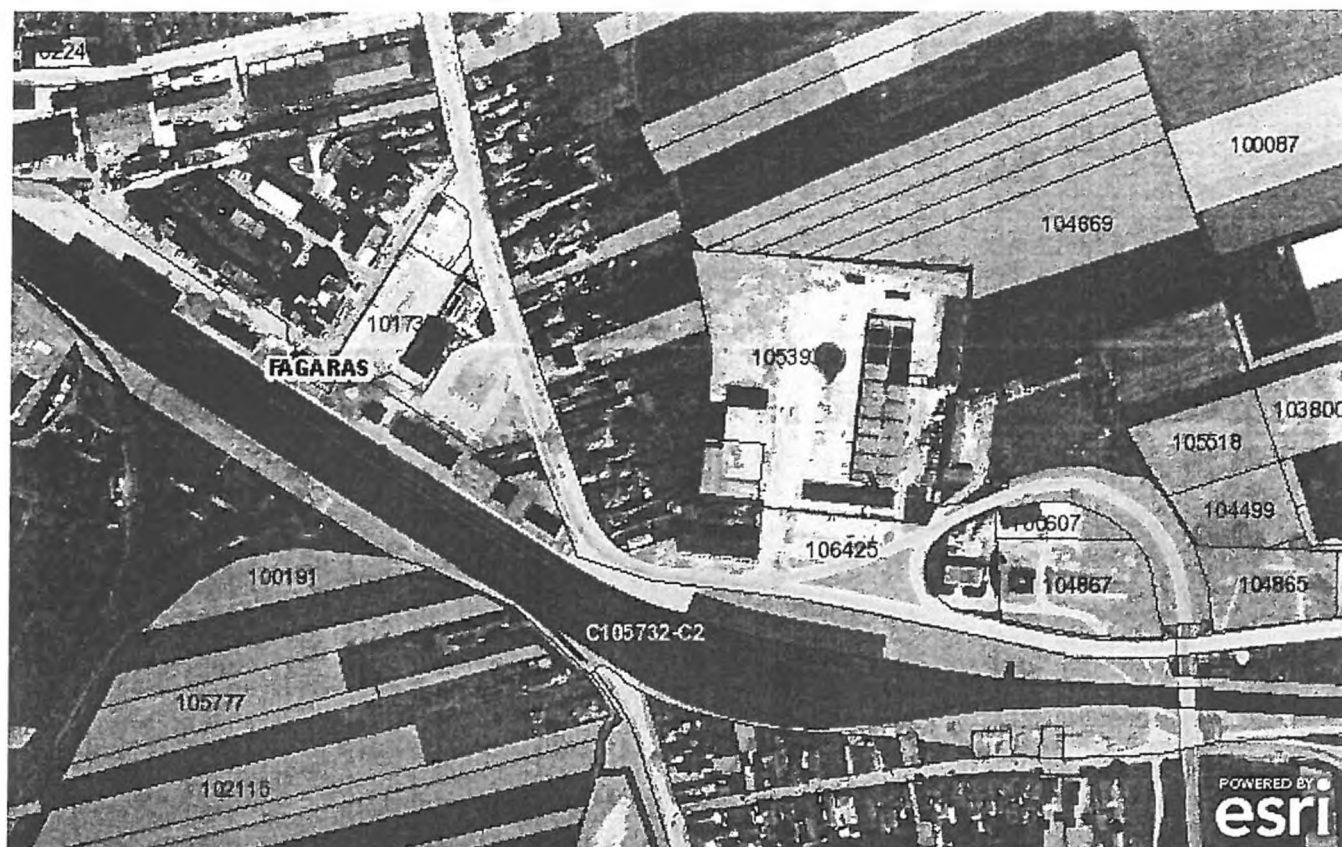
Ec. Toth Eniko  
EVALUATOR AUTORIZAT  
MEMBRU TITULAR ANEVAR



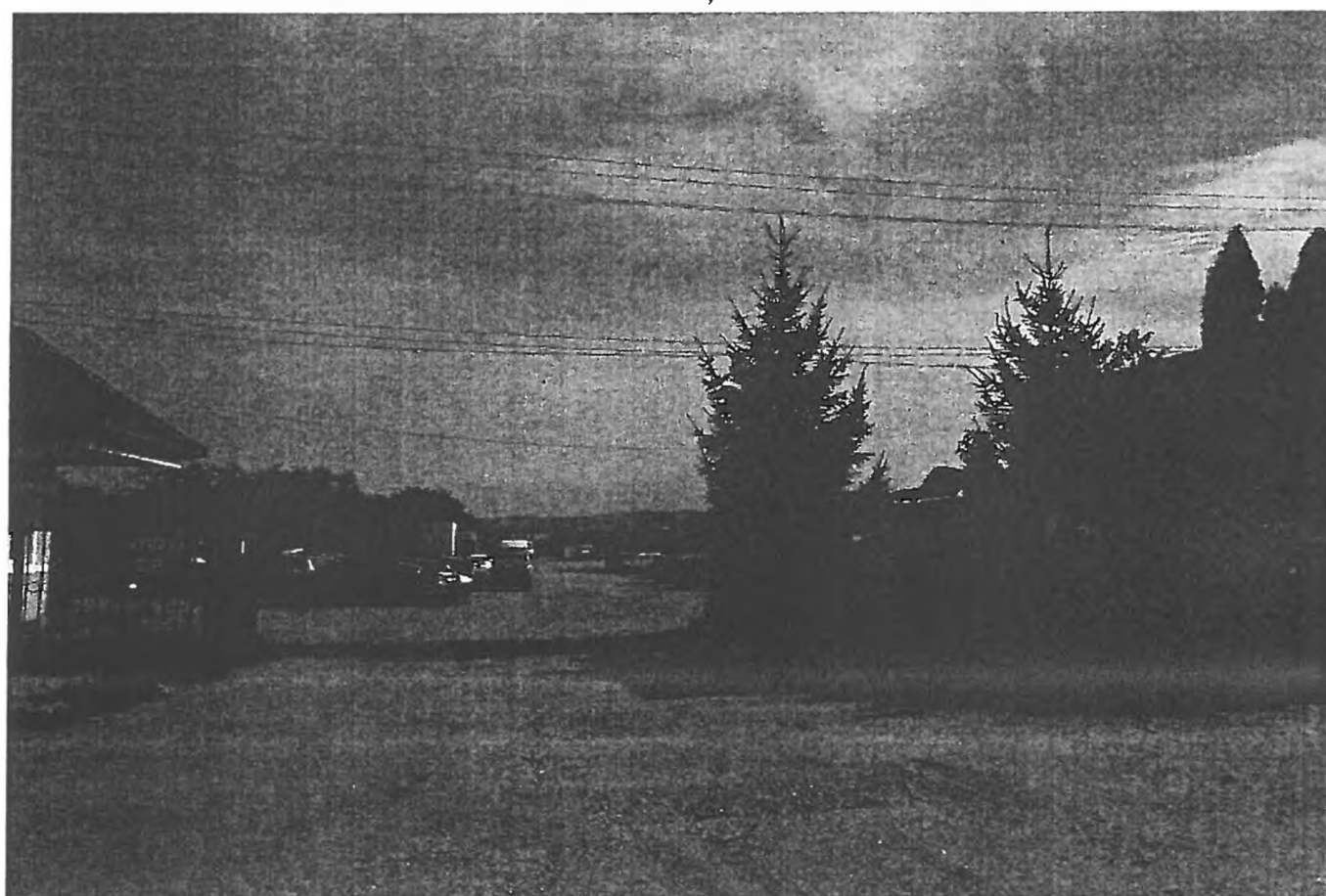
## LOCALIZARE



*TOTH ENIKO – EVALUATOR AUTORIZAT  
RAPORT DE EVALUARE*

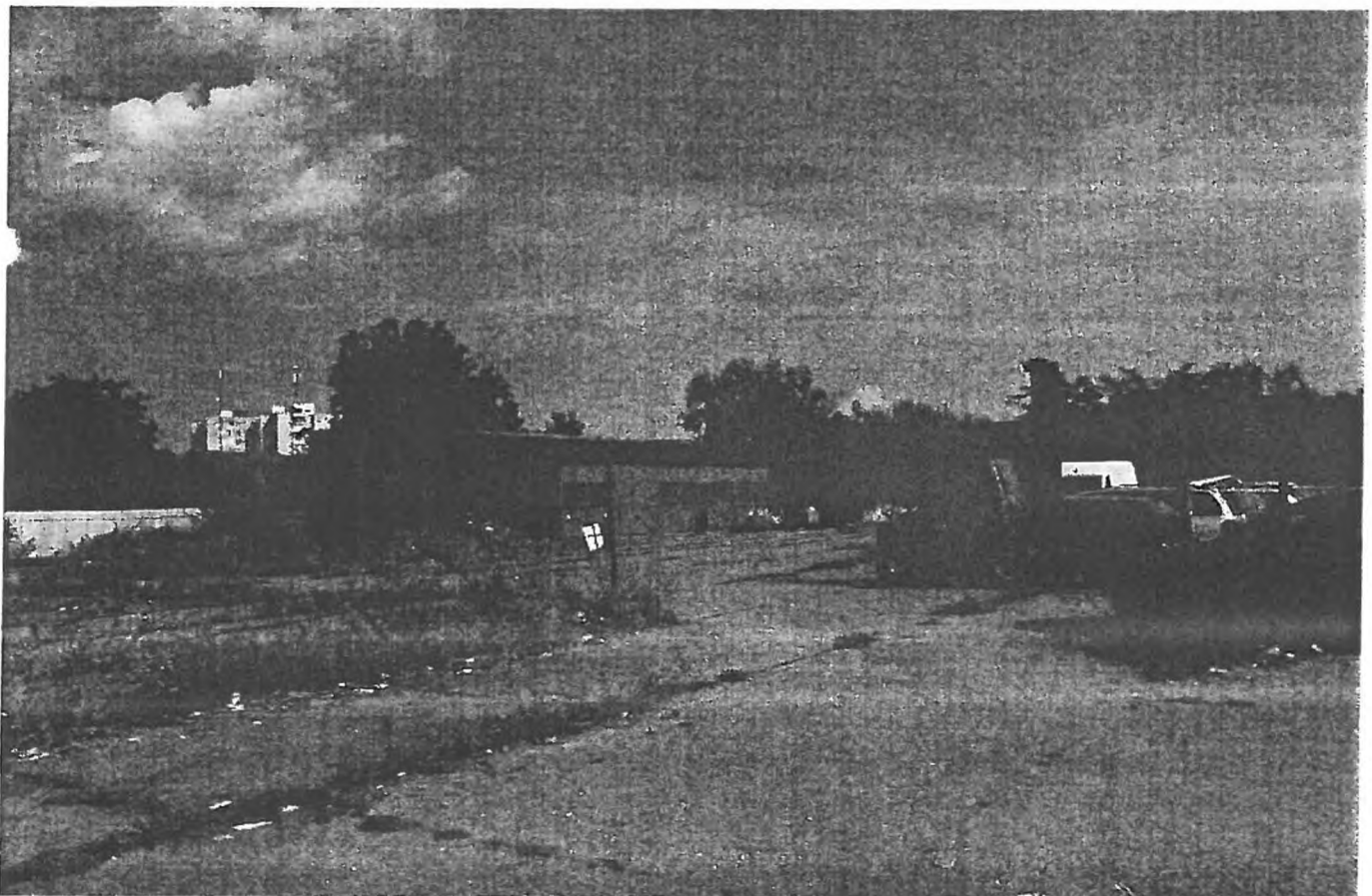


*FOTOGRAFII ALE PROPRIETĂȚII- VEDERI IN ANSAMBLU*





*TOTH ENIKO – EVALUATOR AUTORIZAT*  
**RAPORT DE EVALUARE**





**TOTH ENIKO – EVALUATOR AUTORIZAT**  
**RAPORT DE EVALUARE**

Anexa A – Abordarea prin comparație

<b>EVALUAREA TERENULUI - ANALIZA PE PERECHI DE DATE</b>				
Element de comparatie	Subiect	COMPARABILA A	COMPARABILA B	COMPARABILA C
Suprafata teren (mp)	18,867 mp	9,000 mp	9,600 mp	6,200 mp
Pret oferta/vanzare (€/mp)		15.0 €/mp	16.0 €/mp	13.0 €/mp
<b>ELEMENTE SPECIFICE TRANZACTIEI</b>				
TIPUL COMPARABILEI (tranzactie/oferta)		OFERTA	OFERTA	OFERTA
Marja de negociere din piata specifica (%)	-5%	-5%	-5%	-5%
Cuquantum ajustare (€/mp)		-0.8	-0.8	-0.7
PRET ESTIMAT DE TRANZACTIE (€/mp)		14.3 €/mp	15.2 €/mp	12.4 €/mp
<b>DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS</b>	<b>Drept absolut</b>	<b>Drept absolut</b>	<b>Drept absolut</b>	<b>Drept absolut</b>
Cuquantum Ajustare %		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0	0	0
PRET AJUSTAT (€/mp)		14.3 €/mp	15.2 €/mp	12.4 €/mp
<b>RESTRICȚII LEGALE (reglementare urbanistica)</b>	<b>Nu sunt</b>	<b>Similar</b>	<b>Similar</b>	<b>Similar</b>
Cuquantum Ajustare %		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0	0	0
PRET AJUSTAT (€/mp)		14.3 €/mp	15.2 €/mp	12.4 €/mp
<b>CONDITII DE FINANTARE</b>	<b>Numerar</b>	<b>Numerar</b>	<b>Numerar</b>	<b>Numerar</b>
Cuquantum Ajustare %		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0	0	0
PRET AJUSTAT (€/mp)		14.3 €/mp	15.2 €/mp	12.4 €/mp
<b>CONDITII DE VANZARE</b>	<b>Nepartinitoare</b>	<b>Nepartinitoare</b>	<b>Nepartinitoare</b>	<b>Nepartinitoare</b>
Cuquantum Ajustare %		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0	0	0
PRET AJUSTAT (€/mp)		14.3 €/mp	15.2 €/mp	12.4 €/mp
<b>CONDITII DE PIATA</b>	<b>Curente</b>	<b>Curente</b>	<b>Curente</b>	<b>Curente</b>
Cuquantum Ajustare %		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0.00	0.00	0.00
PRET AJUSTAT (€/mp)		14.3 €/mp	15.2 €/mp	12.4 €/mp
<b>ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETATII</b>				
Localizare	Mun.Fagaras , platforma industrială cu vad comercial	Mun.Fagaras , periferic	Mun.Fagaras , periferic	Mun.Fagaras , periferic
Comparativ cu subiectul		locatie inferioara	locatie inferioara	locatie inferioara
Cuquantum Ajustare %		10%	10%	15%
Cuquantum ajustare (€/mp)		1.4	1.5	1.9
PRET AJUSTAT (€/mp)		15.7 €/mp	16.7 €/mp	14.2 €/mp
<b>CARACTERISTICI FIZICE</b>				
Suprafata teren (mp)	18,867 mp	9,000 mp	9,600 mp	6,200 mp
Cuquantum Ajustare %		-19%	-20%	-25%
Cuquantum ajustare (€/mp)		-2.98	-3.34	-3.55
PRET AJUSTAT (€/mp)		12.7 €/mp	13.4 €/mp	10.7 €/mp
<b>DESTINATIA (utilizarea terenului)</b>	<b>Intravilan, Curti Constructii , zona mixta</b>	<b>Intravilan, Curti Constructii , zona mixta</b>	<b>Intravilan, Curti Constructii , zona mixta</b>	<b>Intravilan, Curti Constructii , zona mixta</b>
Cuquantum Ajustare %		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0.00	0.00	0.00
PRET AJUSTAT (€/mp)		12.7 €/mp	13.4 €/mp	10.7 €/mp
<b>Deschidere</b>	<b>57</b>	<b>18</b>	<b>40</b>	<b>30</b>
Cuquantum Ajustare %		13%	0%	2%
Cuquantum ajustare (€/mp)		2	0	0
Pret ajustat (€/mp)		14.7 €/mp	13.4 €/mp	11 €/mp
<b>TOPOGRAFIE/RELIEF</b>	<b>drept</b>	<b>drept</b>	<b>drept</b>	<b>drept</b>

**TOTH ENIKO – EVALUATOR AUTORIZAT**  
**RAPORT DE EVALUARE**

Cuquantum Ajustare %		3%	3%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0	1	0
<b>FORMA IN PLAN&amp;DESCRIERE</b>	<b>regulata, 1 deschidere la drum asfaltat</b>	<b>regulata, 1 deschidere la drum asfaltat</b>	<b>regulata, 1 deschidere la drum asfaltat</b>	<b>regulata, 2 deschidere la drum pietruit</b>
Cuquantum Ajustare %		0%	0%	10%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0.0	0.0	1.4
Pret ajustat (€/mp)		15.2 €/mp	13.9 €/mp	12.4 €/mp
<b>Utilitati</b>	energie electrica, apa , gaz, canalizare	utilitati la limita terenului	utilitati la limita terenului	utilitati la distanta de 400 ml
Cuquantum Ajustare %		5%	5%	15%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0.8	0.8	2.1
Total ajustare caracteristici fizice (%)		12%	-7%	2%
Total ajustare caracteristici fizice (€/mp)		1.7	-0.5	2.1
<b>Pret ajustat (€/mp)</b>		<b>16.0 €/mp</b>	<b>14.7 €/mp</b>	<b>14.5 €/mp</b>
<b>Cheltuieli pentru aducere la stadiu de teren construibil</b>	<b>Nu</b>	<b>Nu</b>	<b>Nu</b>	<b>Nu</b>
Cuquantum Ajustare %		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0	0	0
<b>Pret ajustat (€/mp)</b>		<b>16.0 €/mp</b>	<b>14.7 €/mp</b>	<b>14.5 €/mp</b>
Ajustare neta		1.7	-0.5	2.1
Ajustare neta (%)		12.20%	-3.20%	17.30%
Ajustare bruta		7.7	6.2	9.2
Ajustare bruta (%)	14.7 €/mp	54.00%	40.80%	74.80%
<b>nr. Ajustari</b>		<b>5</b>	<b>4</b>	<b>5</b>
ajustare minima	40.8%			
				<b>4.7284 lei</b>
valoare lei rotunjita				
valoare euro dupa rotunjire euro				

Conform GEV630/art. 50, selectarea concluziei asupra valorii este determinata de proprietatea imobiliara comparabila A, care este cea mai apropiata din punct de vedere fizic, juridic si economic de proprietatea imobiliara subiect si asupra pretului careia s-au efectuat cele mai mici ajustari brute absolute.

Aceasta ajustare a comparabilelor (5%) nu este element de comparatie, ci o transformare a valorii de ofertare in pretul de vanzare (prin aproximarea marjei de negociere la data evaluarii, avand ca baza atitudinea participantilor pe piata, vanzatorii si cumparatorii).

Explicatii ajustari :

Localizare: nu s-au aplicat ajustari pozitive la toate trei comparabile in functie de interesul tranzactional al zonei fata de proprietatea de evaluat

Caracteristici fizice (suprafata): S-au aplicat ajustari negative la toate trei comp. deoarece acestea au suprafete mai mici, mai usor vandabile fata de proprietatea evaluata S-a aplicat o ajustare de 1%/ptr. fiecare diferenta de 500 mp, recunoscuta pe piata imobiliara-s-a utilizat tehnica interviului

Utilitati: s-au aplicat ajustari pozitive la toate trei comparabile ptr acoperirea costurilor de racordare la utilitatile zonei raportat la suprafetele fiecarei comparabile. In estimarea ajustarii s-a aplicat tehnica costului

Destinatie teren : nu s-au aplicat ajustari

Deschidere/ Acces teren: s-au aplicat ajustari pozitive diferentiat la comp. A si C pentru deschiderile mai putin avantajoase fata de cea a prop. de evaluat.

Topografie, relief: nu s-au aplicat ajustari

## COMPARABILE TEREN COMPARABILA A

Teren de vânzare cu 9000 mp  
🏠 > Brasov > Fagaras > Vand teren in Fagaras langa Kaufland



Proprietar verificat  
135.000 €  
o lună în urmă

Distribue

Imoradar24.ro  
0746044095  
Chat WhatsApp >



Vand teren in Fagaras langa Kaufland

Sesizează o problemă

Detalii

<b>Preț / m<sup>2</sup>:</b>	15 €	<b>Deschidere stradală:</b>	18 m
<b>Suprafață utilă:</b>	9000 m <sup>2</sup>	<b>Comision:</b>	Nu
<b>Clasificare teren:</b>	Intravilan	<b>Tipul terenului:</b>	Construcții
<b>Etaj</b>	Nespecificat		

Descriere

Teren deschidere 18 m pe 9000 intravilan.

Hartă

<https://www.imoradar24.ro/anunturi/9000-mp-teren-vanzare-fagaras-2-26584296>

## COMPARABILA B

### Brasov - Fagaras, dezvoltare rezidentiala/ industrial 9600mp

Fagaras, Brasov

Acum 2 săptămâni

16 EUR



Ali  
COMPANIE



TRIMITE MESAJ



SALVEAZĂ ANUNȚUL



Zona	<b>Central</b>	Tip teren	<b>Teren construcții</b>
Clasificare teren	<b>Intravilan</b>	Suprafață teren (m <sup>2</sup> )	<b>9600</b>
Utilități	<b>Nu</b>		

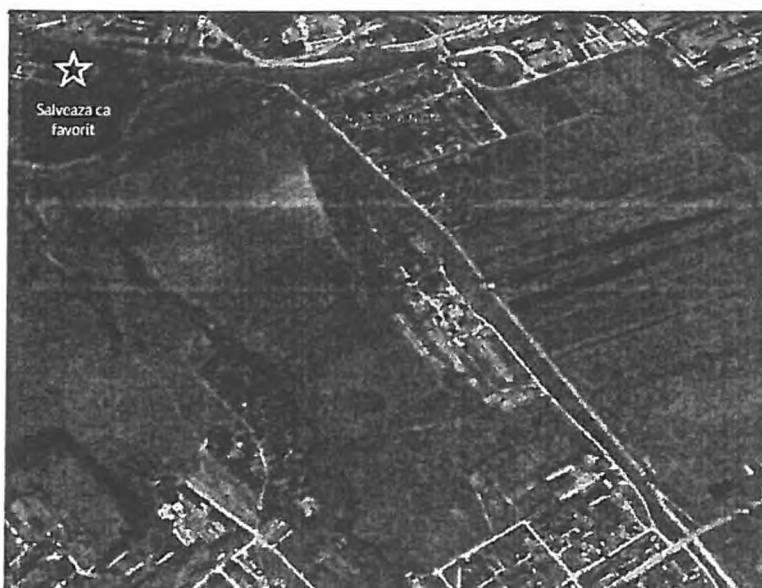
Vând 9600 mp teren intravilan in Făgăraș, 40 m front la drum principal asfaltat, cu destinație mixtă - industrial și agricol, dar este pretabil și pt cartier rezidențial, fiind invecinat cu case și locuințe noi. Terenul este mărginit pe o latură de râu, are utilități și vedere frumoasă. Există posibilitate de extindere cu teren invecinat.

Preț 16 EURO/mp.

Telefon: 0722244301 / 0725262324

<https://lajumate.ro/brasov-fagaras-dezvoltare-rezidentiala-industrial-9600mp-10461006.html>

## COMPARABILA C



80 600 €

Trimite mesaj

0787 669 424

Fagaras, judet Brasov  
Vezi pe harta



Radu

este online

Pe site din sep 2013

Anunturile utilizatorului

### Vand teren intravilan 6200 mp oras Fagaras judet Brasov

Fagaras, judet Brasov Adaugat La 20:27, 25 august 2019, Numar anunt: 159809251

Raporteaza

Fagaras, judet Brasov Adaugat La 20:27, 25 august 2019, Numar anunt: 159809251

imi place 0 Distribuie



Promoveaza anuntul



Actualizeaza anuntul

Oferit de	Proprietar	Extravilan / intravilan	Intravilan
Suprafata utila	6 200 m <sup>2</sup>		

Vand teren intravilan 6200 mp cu 13 Euro metrul patrat.  
Terenul este situat in localitatea Fagaras, pe langa cartierul Ion Creanga din gara.

<https://www.olx.ro/oferta/vand-teren-intravilan-6200-mp-oras-fagaras-judet-brasov-IDaOxGz.html>

**TOTH ENIKO – EVALUATOR AUTORIZAT**  
**RAPORT DE EVALUARE**

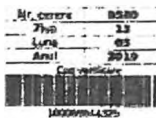
**DOCUMENTE PROPRIETATE**



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ  
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 105393 Făgăraș



**A. Partea I. Descrierea imobilului**

TEREN intravilan

Adresa: Loc. Făgăraș, jud. Brașov

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața (mp)	Observații / Referințe
AI	105393	18.867	

Construcții

Crt	Nr. cadastral Nr.	Adresa	Observații / Referințe
AI.1	105393-C1	Loc. Făgăraș, jud. Brașov	S. construită la sol:339 mp; MAGAZIE METALICA
AI.2	105393-C2	Loc. Făgăraș, jud. Brașov	S. construită la sol:46 mp; STATIE PECO
AI.3	105393-C3	Loc. Făgăraș, jud. Brașov	S. construită la sol:51 mp; RAMPA AUTO
AI.4	105393-C4	Loc. Făgăraș, jud. Brașov	S. construită la sol:724 mp; MAGAZIE MATERIALE STRUCTURA METALICA
AI.5	105393-C5	Loc. Făgăraș, jud. Brașov	S. construită la sol:14 mp; CABANA PORTA

**B. Partea II. Proprietari și acte**

Inscrisuri privind dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
<b>25160 / 26/11/2018</b>	
Contract De Vânzare-Cumpărare nr. 1717, din 14/11/2018 emis de Servu ALIN - GABRIEL:	
B11 Intabulare, drept de PROPRIETATE cumpărare, dobândit prin Convenție, cota actuală 1/1.	AI.1
1) ARVAL SOLUTIONS SRL, CF:18501431	
Contract De Vânzare-Cumpărare nr. 2457, din 22/11/2018 emis de Servu ALIN - GABRIEL:	
B12 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Convenție, cota actuală 1/1.	AI.2, AI.3, AI.4, AI.5
1) ARVAL SOLUTIONS SRL, CF:16501431	
<b>9590 / 13/05/2019</b>	
Act Administrativ nr. Hotărârea nr 101, din 24/04/2019 emis de Consiliul Local Făgăraș; Act Administrativ nr. 43386, din 09/04/2019 emis de Municipiul Făgăraș:	
B14 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1.	AI
1) MUNICIPIUL FAGARAS, CF:0394419, DOMENIUL PRIVAT	

**C. Partea III. SARCINI**

Inscrisuri privind desemnarea și încetarea dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

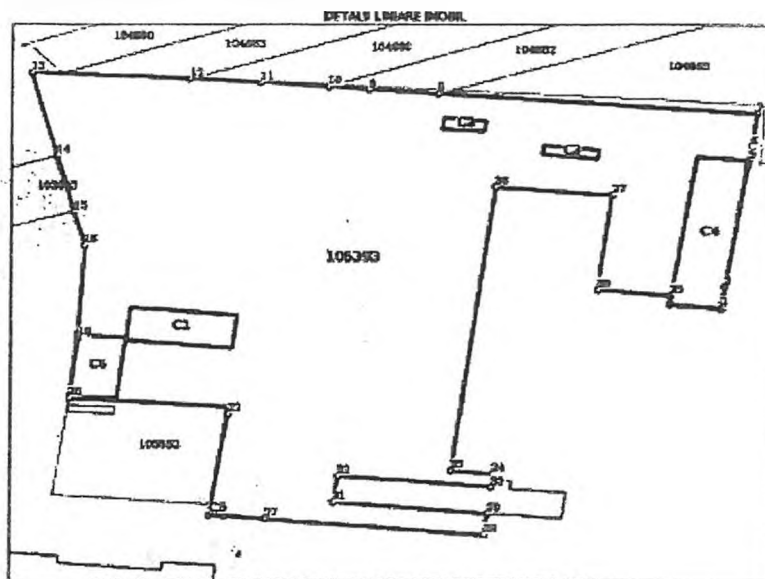
**TOTH ENIKO – EVALUATOR AUTORIZAT**  
**RAPORT DE EVALUARE**

Carte Funciară Nr. 105393 Comuna/Oras/Municipiu: Fagaras  
**Anexa Nr. 1 La Partea I**

**Teren**

Nr cadastral	Suprafata [mp]	Observatii / Referinta
105393	18.867	

\* Suprafata este determinata in planul de proiecte Stereo 70.



**Data referitoare la teren**

nr. crt.	Categorie folosinta	Intensivitate teren	Suprafata (mp)	Taria	Parcela	Nr. topo	Observatii / Referinta
1	curti constructii	BA	18.867	-	-	-	

**Data referitoare la constructii**

Crt	Numar	Destinatie constructie	Supraf. (mp)	Situatie juridica	Observatii / Referinta
AL.1	105393-C1	CONSTRUCTII industriale si edificare	339	Cu acte	S. construita la sol:339 mp; MAGAZIE METALICA
AL.2	105393-C2	CONSTRUCTII industriale si edificare	44	Cu acte	S. construita la sol:44 mp; STATE PECO
AL.3	105393-C3	CONSTRUCTII industriale si edificare	51	Cu acte	S. construita la sol:51 mp; RAMPA AUTO
AL.4	105393-C4	CONSTRUCTII industriale si edificare	724	Cu acte	S. construita la sol:724 mp; MAGAZIE MATERIALE STRUCTURA METALICA
AL.5	105393-C5	CONSTRUCTII industriale si edificare	14	Cu acte	S. construita la sol:14 mp; CABINA PORTARI
AL.6	105393-C6	CONSTRUCTII industriale si edificare	282	Fara acte	S. construita la sol:282 mp; MAGAZIE METALICA

Document care conține date cu caracter personal, prelucrate de procedura Logit Nr. 873/2007.

Pagina 2 din 3





**CAIET DE SARCINI**  
**pentru concesionarea, pe o perioadă de 12 ani a imobilului – teren, în**  
**suprafață de 7.500 mp, situat în municipiul Fagaras, str. Negoiu, nr. 147**

**1. OBIECTUL LICITAȚIEI**

Concesionarea prin licitație publică deschisă a imobilului – teren, în suprafață de situat în municipiul Fagaras, str. Negoiu, nr. 147, evidențiat în CF nr. 105393 Făgăraș în suprafață de 7.500 mp. Imobilul se află în proprietatea Municipiului Fagaras, nu este revendicat și nu face obiectul unor litigii.

**2. FORMA DE LICITAȚIE**

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

**3. ELEMENTE DE PREȚ**

Prețul de pornire al licitației este de **0,23 lei/mp/lună + 10%**, conform Raportului de evaluare nr. 55/2019.

**4. DESCRIEREA IMOBILULUI**

Imobilul – teren în suprafață de 7.500 mp situat în intravilanul municipiului Fagaras, str. Negoiu, nr. 147, este evidențiat în CF nr. 105393 Făgăraș, nr. Top. 2952/9/1/2/d/1 în suprafață totală de 18.867 mp.

**5. DESTINAȚIA IMOBILULUI**

Imobilul – teren în suprafață de 7.500 mp ce urmează a fi concesionat cuprinde funcțiuni de interes general și public diverse categorii de activități comerciale, servicii, producție și depozitare cu condiția de a nu fi poluante. Terenul aparține domeniului privat al municipiului Făgăraș și este liber de sarcini.

**6. CONDIȚII DE EXPLOATARE ȘI OBIECTIVE**

- Funcțiuni admise: servicii și sedii de birouri
- show-room pentru diferite produse de larg consum;
- structuri de vânzare cu suprafață mare (peste 1000 mp.) - comerț alimentar și nealimentar, alimentație publică;
- parcaje la sol; tir

- parking - uri, servicii pentru transportatori
- activități industriale productive și de servicii, IMM-uri desfășurate în construcții industriale mici și mijlocii, distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor produse;
- servicii pentru zona industrială, transporturi, depozitare comercială, servicii comerciale legate de transporturi și depozitare

Funcțiuni complementare admise ale zonei sunt:

- activități nepoluante;
- spații verzi amenajate;
- accese pietonale și carosabile;
- rețele tehnico-edilitare.
- depozite en-gros
- depozitare mic-gros;
- activități industriale și productive nepoluante;
- activități manufacturiere;
- conversii funcționale către alte funcțiuni corespunzătoare noilor caracteristici de zonă mixtă;

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

## 7. OBLIGAȚII

Activitatea desfășurată va fi una din cele strict prevăzute în PUG, construcțiile urmând a cuprinde toate dotările necesare pentru a se încadra în normele funcționale.

regimul de înălțime max admisă pentru Unitatea Teritorială de Referință M2 este de P+2 (cca 12,00 m), iar pentru activitățile productive și de depozitare înălțimea max admisă este P+1 (cca. 12,00 m). Noile construcții se vor înscrie în specificul zonei și vor adopta o atitudine neutră care să nu deprecieze valoarea peisajului, caracterul general al zonei și al arhitecturii clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate.

aria construită va fi pentru servicii: POT max. = 50%, iar pentru funcțiuni industriale și de depozitare POT max.=60%; astfel că aria construită desfășurată, va fi de aprox. 800 mp/construcție.

realizarea sistematizării terenului (zonei), a acceselor necesare precum și a racordurilor și instalațiilor de utilități aferente;

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

Investițiile necesare vizează construcțiile efective ale spațiului cât și racordarea la utilități și sistematizări verticale necesare acceselor.

#### **8. CONDIȚII DE EXPLOATARE A BUNULUI**

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

#### **9. TERMENE**

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

Termenul limită de predare a documentelor este de ....., ora ....., la sediul Primăriei municipiului Fagaras, Compartimentul evidenta 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. MODALITĂȚI DE PLATĂ**

Cumpărătorul va achita prețul .....

#### **11. SANCTIUNI PENTRU NEEEXECUTAREA CONTRACTULUI**

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

#### **12. CUANTUMUL ȘI NATURA GARANȚIILOR**

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

Garanția se depune în lei, prin Ordin de plată bancar depus în contul Municipiului Fagaras, cod fiscal 4384419, cont nr. RO03TREZ1325006XXX000065 deschis la Trezoreria Municipiului Fagaras, cu specificația la obiectul plății - garanție de participare la licitația pentru concesionare imobil teren situat în str. Negoiu, nr. 147 sau la caseria Primariei Municipiului Fagaras.

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

### 13. MODUL DE DESFĂȘURARE A LICITAȚIEI

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **INSTRUCȚIUNI PENTRU PARTICIPANȚI**

### **14. INFORMAȚII GENERALE**

#### **INFORMATII GENERALE**

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

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

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

#### **ORGANIZATORUL LICITATIEI:**

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

### **15. CALENDARUL LICITAȚIEI**

Lansarea anunțului publicitar în data de .....

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

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

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

## **16. INSTRUCȚIUNI PRIVIND CONȚINUTUL DOCUMENTELOR**

Documentele ce urmează a fi predate sunt:

- cererea de participare
- documentele de capacitate

## **17. DOCUMENTELE DE CAPABILITATE**

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

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

### **2). Pentru persoanele fizice:**

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

## **18. INSTRUCȚIUNI PRIVIND DEPUNEREA DOCUMENTELOR**

La depunerea documentelor se va proceda astfel:

- documentele de capabilitate se vor depune într-un plic pe care se va specifica: LICITAȚIA PENTRU CONCESIONAREA IMOBILULUI SITUAT în Municipiul Fagaras, str. Negoiu, nr.147 .

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

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

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

## **19. PRECIZĂRI PRIVIND GARANȚIA DE PARTICIPARE LA LICITAȚIE**

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

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

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

Valoarea garanției de participare este de 171 lei.

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

## **20. PRECIZĂRI PRIVIND COMPONENTA ȘI COMPETENȚA COMISIEI DE LICITAȚIE**

Comisia de licitație este compusă din 5 membri.

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

- stabilește pasul de licitare.

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

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

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

Toate documentele vor fi întocmite în limba română.

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

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

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

## **23. PRECIZĂRI PRIVIND ANULAREA LICITAȚIEI**

Anularea licitației poate fi acceptată atunci când:

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

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



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

#### **24. DEPUNEREA, SOLUȚIONARE ȘI COMPETENȚA REZOLVĂRII CONTESTAȚIILOR**

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

#### **25. DISPOZITII FINALE**

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

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

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

#### **ATENȚIE!**

Concedentul nu-și asumă răspunderea pentru eventualele diferențe de suprafață, prețul de vânzare fiind ferm și stabilit pentru întregul obiectiv. Cade în sarcina concedentului întocmirea documentației legale pentru evidențierea în Cartea Funciară a concesiunii.

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

## CONTRACT DE CONCESIUNE

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

### **Capitolul I. - P ă r t i l e c o n t r a c t a n t e**

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

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

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

### **Capitolul II. - O b i e c t u l c o n t r a c t u l u i d e c o n c e s i u n e**

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

(2) Obiectivul concedentului este:

a) folosința terenului pe care se află realizată \_\_\_\_\_;

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

a) bunurile de retur: terenul;

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

### **Capitolul III. - T e r m e n u l**

**Art. 2 - (1)** Durata concesiunii este de 12 (doisprezece) ani, începând de la data semnării procesului verbal de predare - primire a terenului.

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

### **Capitolul IV. - R e d e v e n t a**

**Art. 3 -** Redevența anuală este de **Euro + TVA**, (șaizeci), care se va achita în lei. Redevența se va achita în rate trimestriale, termenul limită de plată al fiecărei rate trimestriale fiind ultima zi lucrătoare din trimestru.

Facturarea redevenței se va face la data de întâi a primei luni din trimestru, respectiv: 1 ianuarie, 1 aprilie, 1 iunie, 1 septembrie, conform cursului comunicat de Banca Națională a României

### **Capitolul V. - G a r a n t i a**

**Art. 4** - Concesionarul are obligat ia ca în termen de cel mult **90 de zile** de la data semnării contractului de concesiune să depună, cu titlu de garanție, contravaloarea în lei a \_\_\_\_\_ € reprezentând o cotă-parte din suma obligat iei de plată către concedent, datorată pentru primul an de exploatare. Din această sumă sunt reținute, dacă este cazul, penalitățile și alte sume datorate concedentului de către concesionar, în baza contractului de concesiune.

#### **Capitolul VI. - Plata redevenței**

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

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

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

#### **Capitolul VII. - Drepturile părților**

##### **Drepturile concesionarului**

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

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

##### **Drepturile concedentului**

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

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

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

#### **Capitolul VIII. - Obligațiile părților**

##### **Obligațiile concesionarului**

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

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

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

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

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

(6) Concesionarul este obligat să realizeze următoarele:

(7) Concesionarul este obligat să nu închirieze și să nu constituie garanții reale asupra bunului ce fac obiectul concesiunii;

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

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

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

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

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

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

#### **Obligațiile concedentului**

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

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

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

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

#### **Capitolul IX. - Încetarea contractului de concesiune**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **Capitolul XI. - Răspunderea contractuală**

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

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

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

#### **Capitolul XII. - Litigii**

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

#### **Capitolul XIII - Alte clauze**

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

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

#### **Capitolul XIV. - Definitii**

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

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

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

Prezentul contract de concesiune a fost încheiat în trei exemplare.

**CONCEDENT**

**CONCESIONAR**

PROCES - VERBAL

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

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

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

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

CONCEDENT,

CONCESIONAR,



**TOTH ENIKO – EVALUATOR AUTORIZAT**  
**RAPORT DE EVALUARE**

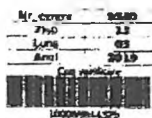
**DOCUMENTE PROPRIETATE**



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ  
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 105393 Făgăraș



**A. Partea I. Descrierea imobilului**

**TEREN intravilan**

Adresa Loc. Făgăraș, Jud. Brașov

Nr. Ort	Nr. cadastral / Nr. topografic	Suprafața <sup>2</sup> (mp)	Observații / Referințe
A1	105393	18.867	

**Construcții**

Ort	Nr. cadastral / Nr.	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	105393-C1	Loc. Făgăraș, Jud. Brașov	S. construită la sol 309 mp; MAGAZIE METALICĂ
A1.2	105393-C2	Loc. Făgăraș, Jud. Brașov	S. construită la sol 144 mp; STĂRĂ PRED.
A1.3	105393-C3	Loc. Făgăraș, Jud. Brașov	S. construită la sol 151 mp; PARCĂ AUTO
A1.4	105393-C4	Loc. Făgăraș, Jud. Brașov	S. construită la sol 724 mp; MAGAZIŢ MATERIALE STRUCTURĂ METALICĂ
A1.5	105393-C5	Loc. Făgăraș, Jud. Brașov	S. construită la sol 14 mp; CABLA PORTAŢ.

**B. Partea II. Proprietari și acte**

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
<b>25160 / 26/11/2018</b>	
Contract De Vânzare-Cumpărare nr. 1717, din 14/11/2018 emis de Serv. ALIN - GABRIEL:	
B11 Intabulare, drept de PROPRIETATE cumpărare, dobândit prin Convenție, cota actuală 1/1	A1.1
1) ARIVAL SOLUTIONS SRL, CIF:16501431	
Contract De Vânzare-Cumpărare nr. 2487, din 22/11/2018 emis de Serv. ALIN - GABRIEL:	
B12 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Convenție, cota actuală 1/1	A1.2, A1.3, A1.4, A1.5
1) ARIVAL SOLUTIONS SRL, CIF:16501431	
<b>9580 / 13/05/2019</b>	
Act Administrativ nr. Hotărârea nr 101, din 14/04/2019 emis de Consiliul Local Făgăraș; Act Administrativ nr. 43386, din 09/03/2019 emis de Municipiul Făgăraș:	
B14 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1	A1
1) MUNICIPIUL FĂGĂRAȘ, CIF:4384419, DOMENIUL PRIVAT	

**C. Partea III. SARCINI**

Inscrieri privind dezmembrăminte ale dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
MU SURT	

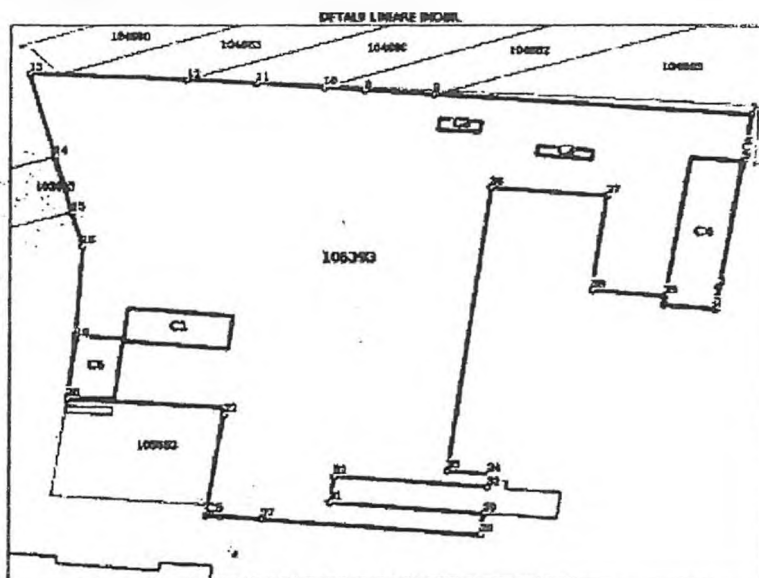
**TOTH ENIKO – EVALUATOR AUTORIZAT**  
**RAPORT DE EVALUARE**

Carte Funciară Nr. 105393 Comuna/Oras/Municipiu: Fagaras  
Anexa Nr. 1 La Partea 1

**Teren**

Nr. cadastral	Suprafata [mp]	Observatii / Referinta
105393	18.867	

\* Suprafata este determinata in planul de proiecte Scara 70.



**Date referitoare la teren**

nr. Crt.	Categoria folosinta	sem. vitan	Suprafata (mp)	Tarita	Parcela	Nr. topo	Observatii / Referinta
1	curti constructie	DA	18.867				

**Date referitoare la constructii**

Crt.	Numar	Destinatia constructie	Supraf. (mp)	Stupea juridica	Observatii / Referinta
AL1	105393-C1	constructii industriale si edificatii	339	Cu acte	S. construita la sol:318 mp; MAGAZIN METALICA
AL2	105393-C2	constructii industriale si edificatii	44	Cu acte	S. construita la sol:44 mp; STARE PECO
AL3	105393-C3	constructii industriale si edificatii	51	Cu acte	S. construita la sol:51 mp; RAMPA AUTO
AL4	105393-C4	constructii industriale si edificatii	724	Cu acte	S. construita la sol:724 mp; MAGAZIN MATERIALE STRUCTURA METALICA
AL5	105393-C5	constructii industriale si edificatii	14	Cu acte	S. construita la sol:14 mp; CABLA PORTAR
AL6	105393-C6	constructii industriale si edificatii	282	Fara acte	S. construita la sol:282 mp; MAGAZIN METALICA

Document care cuprinde date cu caracter personal, prelucrate de persoana fizica Legii Nr. 677/2001.

Page 2 din 3

**TOTH ENIKO – EVALUATOR AUTORIZAT**  
**RAPORT DE EVALUARE**

Carte funciara Nr. 105393 Comuna/Oraș/Municipiu: Fagaras

**Lungime Segmente**

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

Punct la capăt	Punct sfârșit	Lungime segment = (m)	Punct inceput	Punct sfârșit	Lungime segment = (m)
1	2	12.729	2	3	8.43
3	4	46.321	4	6	2.023
5	6	6.3	6	7	12.826
7	8	61.091	8	9	18.12
9	10	10.58	10	11	17.226
11	12	17.65	12	13	40.366
14	15	32.377	14	15	21.788
16	16	13.389	16	17	94.176
17	18	1.236	18	19	22.162
18	20	1.0	20	21	40.436
21	22	2.478	22	23	34.886
23	24	0.75	24	25	3.043
26	26	3.664	26	27	70.315
27	28	66.514	28	29	8.03
29	30	0.267	30	31	40.147
31	32	70.177	32	33	38.801
33	34	4.073	34	35	70.618
35	36	106.0	36	37	30.051
37	38	36.266	38	39	18.784
39	1	3.679			

2) Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție dintr-o scară de 70 și sunt rotunjite la 3 zecimale.  
3) Distanța dintre puncte este formată din suma rotunjită cu semn mai mic decât valoarea 1 milimetru.

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

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

S-a achitat tariful de 60 RON, -Ordin de plata cont OCM nr.1229/13-05-2019 în suma de 60, dintr-un serviciu de publicitate imobiliară cu codul nr. 231.

Data soluționării,

14-05-2019

Data eliberării,

\_\_\_\_\_

Asistent Registrator,  
ADRIANA COLOCARIU

(sursa și semnătură)

\_\_\_\_\_



ANEXA NR. 3 la HCL nr.

## **STUDIU DE OPORTUNITATE**

privind concesionarea unui teren, în suprafață de 7.500 mp, aparținând domeniului privat al municipiului Făgăraș, situat în Făgăraș, str. Negoiu, nr.147

### **Cuprins**

Capitolul I. Prezentarea generală

Capitolul II. Motive de ordin economic, financiar și social

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

Capitolul IV. Nivelul minim al redevenței

Capitolul V. Modalitatea de acordare a concesiunii

Capitolul VI. Durata estimată a concesiunii

Capitolul VII. Termene previzibile

### **Capitolul I. Prezentarea generală**

Terenul care face obiectul concesionării este amplasat în Făgăraș, str. Negoiu, nr. 147, în suprafață de 7.500 mp, conform planșei anexate.

Din punct de vedere urbanistic, al PUG, zona face parte din Unitatea teritorială de referință M2, subzona mixtă M2, care cuprinde funcțiuni de interes general și public, diverse categorii de activități comerciale, servicii, producție și depozitare cu condiția de a nu fi poluante. Terenul aparține domeniului privat al municipiului Făgăraș și este liber de sarcini.

- Funcțiuni admise: servicii și sedii de birouri
  - show-room pentru diferite produse de larg consum;
  - structuri de vânzare cu suprafață mare (peste 1000 mp.) - comerț alimentar și nealimentar, alimentație publică;
  - parcaje la sol; tir
  - parking - uri, servicii pentru transportatori
  - activități industriale productive și de servicii, IMM-uri desfășurate în construcții industriale mici și mijlocii, distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor produse;
  - servicii pentru zona industrială, transporturi, depozitare comercială, servicii comerciale legate de transporturi și depozitare
- Funcțiuni complementare admise ale zonei sunt:
- activități nepoluante;
  - spații verzi amenajate;
  - accese pietonale și carosabile;

- rețele tehnico-edilitare.
- depozite en-gros
- depozitare mic-gros;
- activități industriale și productive nepoluante;
- activități manufacturiere;
- conversii funcționale către alte funcțiuni corespunzătoare noilor caracteristici de zonă mixtă;

### **OBIECTIVELE CONCEDENTULUI:**

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

### **Capitolul II. Motive de ordin economic, financiar și social**

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

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

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

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

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

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

Estimăm realizarea următoarelor venituri anuale:

- redevența, cca. 20.846 lei /an calculată la o valoare minimă a redevenței zonei de 2,78 lei/mp/an;
- impozit pe clădiri;
- impozit teren cca. 4.500 lei/an
- taxa de autorizare 1% din valoarea investiției realizate, putându-se apela la procedura scutire impozit în funcție de investiția realizată;

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

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

- construcții specifice UTR în care se află, respective construcții industriale, servicii..., cu respectarea Regulamentului Local de Urbanism.

Activitatea desfășurată va fi una din cele strict prevăzute în PUG, construcțiile urmând a cuprinde toate dotările necesare pentru a se încadra în normele funcționale.

regimul de înălțime max admisă pentru Unitatea Teritorială de Referință M2 este de P+2 (cca 12,00 m), iar pentru activitățile productive și de depozitare înălțimea max admisă este P+1 (cca. 12,00 m). Noile construcții se vor înscrie în specificul zonei și vor adopta o atitudine neutră care să nu deprecieze valoarea peisajului, caracterul general al zonei și al arhitecturii clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate.

- aria construită va fi pentru servicii: POT max. = 50%, iar pentru funcțiuni industriale și de depozitare POT max.=60%;

- realizarea sistematizării terenului (zonei), a acceselor necesare precum și a racordurilor și instalațiilor de utilități aferente;

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

Investițiile necesare vizează construcțiile efective ale spațiului cât și racordarea la utilități și sistematizări verticale necesare acceselor.

Durata maximă pentru realizarea investițiilor precizate este de 36 luni de la emiterea autorizației de construire.

#### **Capitolul IV. Nivelul minim al redevenței**

Conform Raportului de evaluare nr. 55/26.08.2019, întocmit de către evaluator autorizat ANEVAR Toth Eniko, în vederea concesionării imobilului - teren aparținând domeniului privat al municipiului, redevența minimă este de 22.235,6 lei/an

#### **Capitolul V. Modalitatea de acordare a concesiunii**

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

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

#### **Capitolul VI. Durata estimată a concesiunii**

Se apreciază că investiția poate fi amortizată în minim 12 de ani. După această perioadă, sunt necesare noi investiții în special în dezvoltare.

Pentru a asigura un nivel de rentabilitate minim, propunem o durată a concesiunii de 12 de ani.

#### **Capitolul VII. Termene previzibile**

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

*Int. Z. M. ...*

**CONSILIUL LOCAL AL  
MUNICIPIULUI FĂGĂRAȘ**

**COMISIA 4  
COMISIA PENTRU ACTIVITĂȚI  
ȘTIINȚIFICE, ÎNVĂȚĂMÂNT,  
CULTE, SĂNĂTATE, CULTURĂ,  
PROTECȚIE SOCIALĂ, SPORTIVE  
ȘI DE AGREMENT**

AVIZ NR. 21 /23.10.2019

În aplicarea prevederilor art.136 din O.U.G.nr.57/2019 privind Codul administrativ  
Comisia de specialitate nr.4 **AVIZEAZĂ (NU AVIZEAZĂ)** favorabil proiectul de  
hotărâre privind:

- aprobarea, ca oportună, a concesiunii prin licitație publică deschisă a imobilului teren
- domeniu privat, situat în Făgăraș, str. Negoiu, nr. 147, în suprafață de 7.500 mp din suprafața totală de 18.867 mp, înscrisă în CF nr. 105393 Făgăraș

Amendamente propuse:

---

---

---

---

---

---

---

---

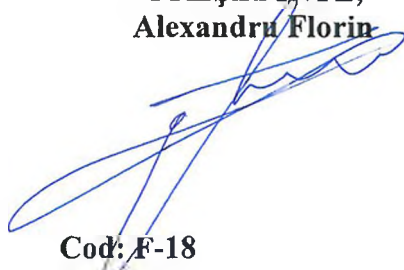
---

---

*NI*

*A abținere Bobea Mirela*

**PREȘEDINTE,  
Alexandru Florin**



Cod: F-18

**SECRETAR,  
Biza Radu**

*M/20*



**CONSILIUL LOCAL AL  
MUNICIPIULUI FĂGĂRAȘ**

**COMISIA 1  
COMISIA DE STUDII, PROGNOZE  
ECONOMICO-SOCIALE, BUGET  
FINANȚE ȘI ADMINISTRAREA  
DOMENIULUI PUBLIC ȘI PRIVAT  
AL MUNICIPIULUI**

**AVIZ NR. 21 /23.10.2019**

În aplicarea prevederilor art.136 din O.U.G.nr.57/2019 privind Codul administrativ Comisia de specialitate nr.1 **AVIZEAZĂ (NU AVIZEAZĂ)** favorabil proiectul de hotărâre privind:

- aprobarea, ca oportună, a concesiunii prin licitație publică deschisă a imobilului teren
- domeniu privat, situat în Făgăraș, str. Negoiu, nr. 147, în suprafață de 7.500 mp din suprafața totală de 18.867 mp, înscrisă în CF nr. 105393 Făgăraș

Amendamente propuse:

---

---

---

---

**NE FAVORABIL**

- 3 abtineți
- 3 prezențe

---

---

**PREȘEDINTE,**  
Negrilă Ion

**SECRETAR,**  
Șuteu Mariana



Cod: F-18

**CONSILIUL LOCAL AL  
MUNICIPIULUI FĂGĂRAȘ**

**COMISIA 5  
COMISIA PENTRU ADMINISTRAȚIA  
PUBLICĂ LOCALĂ, JURIDICĂ,  
APĂRAREA ORDINII PUBLICE,  
RESPECTAREA DREPTURILOR ȘI  
LIBERTĂȚILOR CETĂȚENEȘTI,  
PROBLEMELE MINORITĂȚILOR**

**AVIZ NR. 21 / 23.10.2019**

În aplicarea prevederilor art.136 din O.U.G.nr.57/2019 privind Codul administrativ Comisia de specialitate nr.5 **AVIZEAZĂ (NU AVIZEAZĂ)** favorabil proiectul de hotărâre privind:

- aprobarea, ca oportună, a concesiunii prin licitație publică deschisă a imobilului teren – domeniu privat, situat în Făgăraș, str. Negoiu, nr. 147, în suprafață de 7.500 mp din suprafața totală de 18.867 mp, înscrisă în CF nr. 105393 Făgăraș

Amendamente propuse:

*AT - dacia obiectiv - Matei Alexandru,*  
*CAVIZAZI DE LA ARHIVIZARE*

---

---

---

---

---

---

---

---

**PREȘEDINTE,  
Bogdan Ion**

**SECRETAR,  
Malene Petru**



**Cod: F-18**

**CONSILIUL LOCAL AL  
MUNICIPIULUI FĂGĂRAȘ**

**COMISIA 3  
COMISIA PENTRU SERVICII  
PUBLICE, PENTRU COMERT  
ȘI AGRICULTURĂ**

**AVIZ NR. 20 / 23.10.2019**

În aplicarea prevederilor art.136 din O.U.G.nr.57/2019 privind Codul administrativ  
Comisia de specialitate nr.3 **AVIZEAZĂ (NU AVIZEAZĂ)** favorabil proiectul de  
hotărâre privind:

- aprobarea, ca oportună, a concesiunii prin licitație publică deschisă a imobilului teren  
– domeniu privat, situat în Făgăraș, str. Negoiu, nr. 147, în suprafață de 7.500 mp din  
suprafața totală de 18.867 mp, înscrisă în CF nr. 105393 Făgăraș

Amendamente propuse:

---

---

---

---

---

---

---

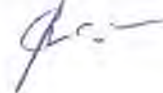
---

---

---

**PREȘEDINTE,  
Popa Ovidiu Nicolae**

**SECRETAR,  
Cârlan Anca**



AVIZ NR. 21 / 23.10.2019

În aplicarea prevederilor art.136 din O.U.G.nr.57/2019 privind Codul administrativ  
Comisia de specialitate nr.6 **AVIZEAZĂ (NU AVIZEAZĂ)** favorabil proiectul de  
hotărâre privind:

---

- aprobarea, ca oportună, a concesiunii prin licitație publică deschisă a imobilului teren  
– domeniu privat, situat în Făgăraș, str. Negoiu, nr. 147, în suprafață de 7.500 mp din  
suprafața totală de 18.867 mp, înscrisă în CF nr. 105393 Făgăraș

Amendamente propuse:

NI

---

---

---

---

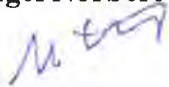
---

---

---

---

PREȘEDINTE,  
Stengel Norbert



SECRETAR,  
Clonț Valentin

