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

| Nr. cerere | 28660 |
|---|---|
| Ziua | 11 |
| Luna | 02 |
| Anul | 2026 |

Cod verificare
100200533038

# EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
## PENTRU INFORMARE

*Carte Funciară Nr. 104433 Predeal*

## A. Partea I. Descrierea imobilului

**TEREN** Intravilan

**Adresa:** Jud. Brasov, UAT Predeal, Loc. Predeal, Str GRIVITEI, Nr. 6

| Nr. Crt | Nr. cadastral Nr. topografic | Suprafaţa* (mp) | Observaţii / Referinţe |
|---|---|---|---|
| A1 | 104433 | 373 | Imobil partial imprejmuit cu gard de plasa cu fundatie de beton pe aliniamentul punctelor 2010-503. |

## B. Partea II. Proprietari şi acte

| Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale | | Referinţe |
|---|---|---|
| **28660 / 11/02/2026** | | |
| Act Administrativ nr. 84, din 29/04/2014 emis de CONSLILIUL LOCAL PREDEAL , act 48247/20.05.2014 cf; Act Administrativ nr. 8201, din 15/05/2014 emis de PRIMARIA PREDEAL; | | |
| B2 | Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 | A1 |
| | 1) **ORAŞUL PREDEAL**, dodmeniu privat | |

## C. Partea III. SARCINI .

| Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini | Referinţe |
|---|---|
| NU SUNT | |

ANCPI

**Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară BRASOV**
**Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Brasov**

Dosarul nr. 28660 / 11-02-2026

## INCHEIERE Nr. 28660

**Registrator:** IOANA-LOREDANA IONITA
**Asistent:** ANDREEA AGRIGOROAEI

Asupra cererii introduse de ORAȘUL PREDEAL privind Prima inregistrare a imobilelor/unitatilor individuale (u.i.) in cartea funciara, in baza:
-Act Notarial nr.42/19-01-2026 emis de Panait Andreea-Maria;
-Act Administrativ nr.5/10-02-2026 emis de Primăria Predeal;
-Act Administrativ nr.8201/15-05-2014 emis de PRIMARIA PREDEAL;
-Act Administrativ nr.2394/10-02-2026 emis de Orașul Predeal;
-Act Administrativ nr.84/29-04-2014 emis de CONSLILIUL LOCAL PREDEAL , act 48247/20.05.2014 cf;
-Act Administrativ nr.1568/02-02-2026 emis de Orașul Predeal;

fiind indeplinite conditiile prevazute la art. 29 din Legea cadastrului si a publicitatii imobiliare nr. 7/1996, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, tariful achitat in suma de 0 lei, cu documentul de plata:
-
pentru serviciul avand codul 214
Vazand referatul asistentului registrator
Constatand indeplinirea procedurii de inscriere în cartea funciara stabilita de art.884 din NCC coroborat cu art.24 alin.2 din Legea nr.7/1996 republicata (r2): "Înscrierile în cartea funciară sunt: intabularea, înscrierea provizorie şi notarea, cazurile, condiţiile şi regimul juridic al acestor înscrieri sunt stabilite de codul civil, iar PROCEDURA DE ÎNSCRIERE ÎN CARTEA FUNCIARĂ, DE PREZENTA LEGE ŞI DE REGULAMENTUL APROBAT PRIN ORDIN CU CARACTER NORMATIV AL DIRECTORULUI GENERAL AL AGENŢIEI NAŢIONALE"

**DISPUNE**

Admiterea cererii cu privire la:
- imobilul cu nr. cadastral 104433
- Se deschide C.F. nr. 104433 UAT Predeal în baza prevederilor Legii nr.7/1996 republicata si a regulamentului de carte funciară aprobat prin O.D.G al ANCPI nr. 600/2023, care cuprinde imobilul cu nr. cad. 104433 descris în partea I-a cartii funciare, transcris cu situația de carte funciară neschimbată din CF 130105 UAT Brașov - nr. top (13412/28,13412/29/1/b,13412/1/a/2/33)/67 asupra A.1 sub B.1 din cartea funciara 104433 UAT Predeal;
- se intabuleaza dreptul de PROPRIETATE mod dobandire lege in cota de 1/1 asupra A.1 in favoarea ORAȘUL PREDEAL, dodmeniu privat, sub B.2 din cartea funciara 104433 UAT Predeal;
- se notează adresa imobilului de la A.1 ca fiind loc. Predeal, str. Griviței nr. 6, jud. Brașov asupra A.1 sub B.5 din cartea funciara 104433 UAT Predeal;
- se modifică suprafața terenului de la A.1 de la 432 mp la 373 mp asupra A.1 sub B.3 din cartea funciara 104433 UAT Predeal;
- se notează caracterul intravilan al terenului de la A.1 asupra A.1 sub B.4 din cartea funciara 104433 UAT Predeal;

**Prezenta se va comunica părţilor:**
ORAȘUL PREDEAL
SZAKÁCS ALEXANDRA-GEORGIANA

*Document care conține date cu caracter personal, protejat de prevederile Regulamentului (UE) nr. 679/2016 și Legii 190/2018*
*Autenticitatea documentului poate fi verificată la adresa www.ancpi.ro/verificare*

*) Cu drept de reexaminare in termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Biroul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Brasov, se inscrie in cartea funciara si se solutioneaza de catre registratorul-sef

| Data soluționării, | Registrator, | Asistent Registrator, |
|---|---|---|
| 03-03-2026 | IOANA-LOREDANA IONITA | ANDREEA AGRIGOROAEI |

***Document semnat cu sigiliu electronic bazat pe certificat digital calificat, în conformitate cu art. 28^1 din Legea nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare.***

**) Cu excepția situațiilor prevăzute la Art. 52 alin. (1) din Regulamentul de recepție și inscriere in evidențele de cadastru și carte funciară, aprobat prin Ordinul Directorului General al ANCPI*

*Document care conține date cu caracter personal, protejat de prevederile Regulamentului (UE) nr. 679/2016 și Legii 190/2018*
*Autenticitatea documentului poate fi verificată la adresa www.ancpi.ro/verificare*

## Anexa Nr. 1 La Partea I

### Teren

| Nr cadastral | Suprafaţa (mp)* | Observaţii / Referinţe |
|---|---|---|
| 104433 | 373 | Imobil partial imprejmuit cu gard de plasa cu fundatie de beton pe aliniamentul punctelor 2010-503. |

* Suprafaţa este determinată în planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL




### Date referitoare la teren

| Nr Crt | Categorie folosinţă | Intra vilan | Suprafaţa (mp) | Tarla | Parcelă | Nr. topo | Observaţii / Referinţe |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | curti constructii | DA | 373 | - | - | (13412/28, 13412/29/1/b , 13412/1/a/2/ 33) /67 | |

### Date referitoare la construcţii

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

| Punct început | Punct sfârşit | Lungime segment (** (m) |
|---|---|---|
| 1 | 2 | 18.093 |
| 2 | 3 | 22.902 |
| 3 | 4 | 11.59 |

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



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

| Punct început | Punct sfârşit | Lungime segment (** (m) |
|---|---|---|
| 4 | 5 | 4.018 |
| 5 | 1 | 21.986 |

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

Certific că prezentul extras corespunde cu poziţiile in vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.
Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum şi pentru dezbaterea succesiunilor, iar informaţiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, in conditiile legii.
S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 214.

Data soluţionării,
12-02-2026
Data eliberării,
__/__/____

Asistent Registrator,
ANDREEA AGRIGOROAEI
*(parafa şi semnătura)*

Referent,
*(parafa şi semnătura)*

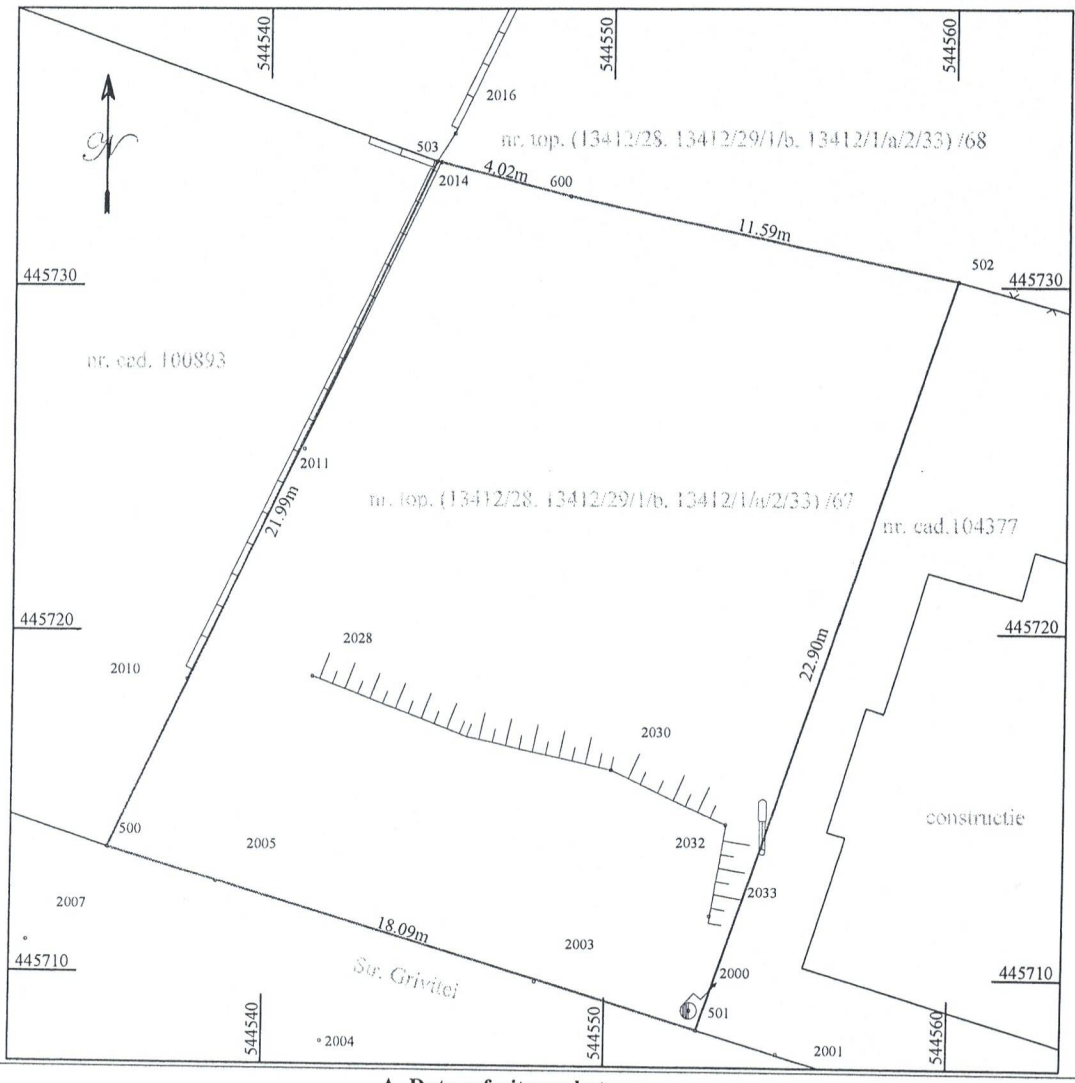
**Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alţi solicitanţi, costul extrasului este de 25 de lei la ghişeu, respectiv 20 de lei dacă este obţinut online prin platforma http://epay.ancpi.ro**

# Plan de amplasament si delimitare a imobilului
Scara 1:200

Anexa nr. 16 la regulament

| Nr.cadastral | Suprafata masurata a imobilului (mp) | Adresa imobilului |
|---|---|---|
| 104433 | 373 | Loc. Predeal, Str. Grivitei , nr. 6, Jud. Brasov |

| Nr. Carte Funciara | Unitatea Administativ Teritoriala (UAT) |
|---|---|
| | Predeal |




**A. Date referitoare la teren**

| Nr. parcela | Categorie de folosinta | Suprafata (mp) | Mentiuni |
|---|---|---|---|
| 1 | CC | 373 | imobil partial imprejmuit cu gard de plasa cu fundatie de beton pe aliniamentul punctelor 2010-503. |
| Total | - | 373 | - |

**B. Date referitoare la constructii**

| Cod | Destinatie | Suprafata construita la sol (mp) | Mentiuni |
|---|---|---|---|
| - | - | - | - |
| Total | - | - | - |

**Suprafata totala masurata a imobilului = 373 mp**
**Suprafata din act = 373 mp**

**Executant Ing. Szakacs Alexandra Georgiana**
*Certificat de autorizare: Seria* RO-BV-F *Nr.* 0236
CATEGORIA B
Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acesteia cu realitatea din teren

Semnatura si stampila

SZAKACS ALEXANDRA-GEORGIANA

Digitally signed by SZAKACS ALEXANDRA-GEORGIANA
Date: 2026.02.10 16:53:40 +02'00'

Data: februarie 2026

**Inspector**
Confirm introducerea imobilului in baza de date integrala si atribuirea numarului cadastral
Semnatura si parafa

Data .....

Rodica Bodriug

Digitally signed by Rodica Bodriug
Date: 2026.02.11 09:12:09 +02'00'

Stampila BCPI

Expert Evaluator,
ing. ENESCU RUXANDRA
membru titular ANEVAR
legitimatie nr. 12463/2026

# RAPORT DE EVALUARE

## NR. 321/03.06.2026

Teren in suprafata de 373 mp inscris in CF nr. 104433 Predeal, nr.cad.104433 situat in orasul Predeal, str. Grivitei,nr.6, judetul Brasov

Solicitant: UAT PREDEAL

03.06.2026

Datele, informaţiile şi conţinutul prezentului raport fiind confidenţiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate şi nu vor fi transmise unor terţi fără acordul scris şi prealabil al PFA. Enescu Ruxandra, al clientului şi al destinatarului

**SINTEZA EVALUARII**

**Obiectul evaluării**
Teren in suprafata de 373 mp inscris in CF nr. 104433 Predeal, nr.cad.104433 situat in orasul Predeal, str. Grivitei,nr.6, judetul Brasov.

**Client:** UAT PREDEAL – prin reprezentant legal

**Utilizarea desemnată :** inscriere valoare contabila

**Utilizatorul desemnat :** UAT PREDEAL

**Data evaluarii:** 03.06.2026
1 Euro = 5,2593 Lei

**Moneda raportului:** Lei

**Dreptul de proprietate –** este deplin

Terenul in suprafata de 373 mp inscris in CF nr. 104433 Predeal, nr.cad.104433 situat in orasul Predeal, str. Grivitei,nr.6, judetul Brasov, Act Administrativ nr. 84, din 29/04/2014 emis de CONSLILIUL LOCAL PREDEAL , act 48247/20.05.2014 cf; Act Administrativ nr. 8201, din 15/05/2014 emis de PRIMARIA PREDEAL;

**Opinia evaluatorului**

Valoarea unitara de piata a terenului intravilan in suprafata de 373 mp situat in or. Predeal, str. Grivitei, judetul Brasov, este de:

**236,66 Lei/mp** respectiv **45 Euro/mp**

Valoarea de piata a terenului intravilan in suprafata de 432 mp situat in orasul Predeal, str. Grivitei, judetul Brasov, este de:

**88.277,35 Lei** respectiv **16.785 Euro**

Expert Evaluator
ing. Enescu Ruxandra

## DECLARAŢIE DE CONFORMITATE

Prin prezenta certificăm că:

- Afirmaţiile susţinute în prezentul raport sunt reale şi corecte;
- Analizele, opiniile şi concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele şi condiţiile limitative prezentate în acest raport;
- Nu avem nici un interes actual sau de perspectivă în proprietatea asupra imobilului ce face obiectul acestui raport de evaluare şi nu avem nici un interes personal şi nu suntem părtinitori faţă de vreuna din părţile implicate;
- Nici evaluatorul şi nici o persoană afiliată sau implicată cu acesta nu este acţionar, asociat sau persoană afiliată sau implicată cu beneficiarul;
- Remunerarea evaluatorului nu depinde de nici un acord, aranjament sau înţelegere care să-i confere acestuia sau unei persoane afiliate sau implicate cu acesta un stimulent financiar pentru concluziile exprimate în evaluare;
- Nici evaluatorul şi nici o persoană afiliată sau implicată cu acesta nu are alt interes financiar legat de finalizarea tranzacţiei;
- Analizele şi opiniile noastre au fost bazate şi dezvoltate conform cerinţelor din standardele, recomandările şi metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociaţia Naţională a Evaluatorilor din Romania). Evaluatorul a respectat codul deontologic al meseriei sale;
- Imobilul supus evaluării a fost inspectat personal de către evaluator.
- În prezent sunt membru ANEVAR şi am îndeplinit programul de pregatire profesională continuă;
- Prin prezenta certific faptul că sunt competentă să efectuez acest raport de evaluare;

Expert Evaluator
ing. Ruxandra Enescu

Dacă evaluatorul nu deține competențele tehnice, experiența, informațiile sau cunoștințele necesare pentru a efectua evaluarea în toate aspectele acesteia, este acceptabil să recurgă la sprijinul unui specialist sau al unui furnizor extern de servicii, cu condiția ca acest fapt să fie convenit între părți și prezentat în raportarea evaluării.

Înainte de a recurge la un specialist sau un furnizor extern de servicii, evaluatorul trebuie să evalueze și să documenteze competența și abilitățile acestuia.

In calitatea de membru titular ANEVAR in afara de certificarea prezentata anterior, confirm ca am aceasta calitate din anul 1995, am urmat toate cursurile anuale de pregatire continua pana in prezent si am certificarea necesara pentru a intocmi rapoarte de evaluare pentru EI, EPI, EBM.

Confirm in calitate de evaluator ca pot oferi o opinie obiectivă și imparțială; nu am nicio legătură sau implicare importantă cu subiectul evaluării sau cu partea care a comandat evaluarea. In cadrul raportului de evaluare se vor stabili restrictiile reprezentand modul de utilizare a informatiilor care sunt continute in raportul de evaluare.

Informațiile și datele de intrare trebuie să se bazeze pe informații faptice (de exemplu, măsurători sau prețuri publicate), însă presupun adesea utilizarea unor raționamente și analize pentru a fi transformate în date de intrare și utilizate în evaluare.

Evaluarea ar trebui să maximizeze utilizarea informațiilor observabile. Informațiile observabile sunt definite ca informații privind evenimente sau tranzacții reale care sunt disponibile participanților de pe piață și care sunt utilizate pentru a estima valoarea activului sau a datoriei.

Evaluatorul este responsabil pentru analiza și selectarea informațiilor, ipotezelor și ajustărilor care urmează să fie utilizate ca date de intrare în evaluare, pe baza raționamentului profesional și a scepticismului profesional.

**Utilizarea unui specialist sau a unui furnizor extern de servicii**

Dacă evaluatorul nu deține toate informațiile necesare pentru a efectua evaluarea în toate aspectele acesteia, este acceptabil ca evaluatorul să recurgă la un specialist sau la un furnizor extern de servicii.

Înainte de a recurge la un specialist sau la un furnizor extern de servicii, evaluatorul trebuie să se asigure că aceștia(acestea) dețin toate competențele care întrunesc cerințele utilizării desemnate și trebuie să documenteze aceste capabilități.In acest caz nu este necesara prezenta acestuia.

**Documentarea informațiilor și a datelor de intrare**

Sursa, selectarea și utilizarea informațiilor și datelor de intrare semnificative trebuie să fie explicate, argumentate și documentate.
Documentarea trebuie să fie suficientă pentru ca, aplicând raționamentul profesional, evaluatorul să înțeleagă de ce anumite informații au fost considerate a fi relevante și anumite date de intrare au fost selectate și considerate rezonabile.
Forma și locul documentării pot varia n funcție de termenii de referință ai evaluării.
In acest caz documentarea s-a facut pe teren in data de 02.06.2026 in prezenta solicitantului raportului de evaluare, exista documente care atesta dreptul de proprietate deplin al solicitantului evaluarii, asupra proprietatii imobiliare.
Verificarea evaluării nu reprezintă o evaluare. Termenii de referință ai verificării evaluării trebuie să specifice dacă verificarea evaluării reprezintă o verificare a procesului de evaluare sau o verificare a valorii ori ambele.
Termenii de referință ai unei misiuni care este fie o verificare a procesului de evaluare, fie o verificare a valorii sau ambele trebuie să includă cel puțin următoarele:

- tipul de verificare care se realizează;
- scopul agreat din care să reiasă dacă verificarea evaluării reprezintă o verificare a procesului de evaluare, o verificare a valorii sau ambele;
- activul (activele) și/sau datoria (datoriile) evaluat(ă/e) supus(ă/e) verificării;
- identitatea verificatorului;
- tipul de verificare care se realizează;
- scopul agreat din care să reiasă dacă verificarea evaluării reprezintă o verificare a procesului de evaluare, o verificare a valorii sau ambele;
  activul (activele) și/sau datoria (datoriile) evaluat(ă/e) supus(ă/e) verificării;
  identitatea verificatorului;

**Cerințe privind verificarea procesului de evaluare și verificarea valorii:**

verificarea procesului de evaluare se referă la conformitatea cu SEV;

verificarea valorii se referă la cât de rezonabilă este valoarea.

tipul de verificare care se realizează;

PRECIZARE:

Scopul agreat este transferul de proprietate al unui teren,evaluatorul detine cunostintele necesare intocmirii prezentului raport, nu este necesara prezenta unui verificator.

## 2. Tipul valorii estimate; definiţii

Tipul valorii estimate:
Luând în considerare obiectul evaluării şi scopul acesteia, tipul de valoare adevat este al valorii de piată aşa cum este aceasta definită în Standardele de Evaluare ANEVAR 2025 – SEV 100 Cadrul general.
Conform acestui standard, valoarea de piată reprezintă suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât şi un vânzător hotărât, într-o tranzacţie nepărtinitoare, după un marketing adecvat şi în care părţile au acţionat fiecare în cunoştinţă de cauză, prudent şi fără constrângere.
Metodologia de calcul a "valorii de piaţă" a ţinut cont de scopul evaluării, tipul proprietăţii şi de recomandările Standardelor de Evaluare ANEVAR.

Definiţii
Valoarea piață Conform SEV 104 – Tipuri ale valorii, paragraful 30.1, valoarea de piață reprezintă 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.

Abordarea prin piață – cunoscută în domeniul evaluării proprietății imobiliare și sub denumirea de comparația directă sau comparația vânzărilor. Aceasta permite obținerea unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect prin analiza comparativă cu proprietăți similare care au fost vândute recent sau care sunt oferite spre vânzare ori sunt contractate.

Abordarea prin venit– este o abordare comparativa a oricarei proprietati generatoare de venit, care ia in considerare informatii referitoare la veniturile si cheltuielile proprietatii evaluate si estimeaza valoarea acesteia prin convertirea venitului in valoare.
Abordarea prin cost – oferă o indicație asupra valorii prin calcularea costului curent de înlocuiresau de reconstruire al unui activ și aplicarea unor deduceri pentru deprecierea fizică a acestuia și pentru alte forme relevante dedepreciere.

Lei sau RON reprezinta moneda națională a României.

Euro, EUR sau € reprezinta Moneda oficială a statelor membre Zonei Euro

ANEVAR - este Asociaţia Naţională a Evaluatorilor din România, a luat fiinţă, în anul 2011, în baza Ordonanței Guvernului României nr. 24/2011 privind unele măsuri în domeniul evaluării bunurilor,aprobată cu modificări prin Legea nr. 99/2013, ca organizațieprofesională de utilitate publică, fără scop patrimonial, din carefac parte evaluatorii autorizați care dobândesc această calitate, în condițiile prevăzute de actul normativ mai sus menționat.

- toate documentaţiile tehnice utilizate se presupun a fi corecte; elementele grafice conţinute în acest raport au la bază documentaţia respectivă şi sunt incluse pentru ca cititorul să-şi poată face o părere despre proprietate; nu s-au efectuat măsurători proprii, aceasta nefiind obligaţia evaluatorului;
- se presupune că nu există aspecte ascunse sau nevizibile ale proprietăţii, subsolului, ce ar avea ca efect o valoare mai mică sau mai mare; evaluatorul nu-şi asumă nici o responsabilitate pentru asemenea situaţii sau pentru obţinerea studiilor tehnice ce ar fi necesare pentru descoperirea lor;

- se presupune că utilizarea terenului corespunde cu graniţele proprietăţii descrise şi nu există nici o servitute în afara celor ce ar fi descrise explicit în raport
- în afara cazurilor ce ar fi descrise explicit în acest raport, nu a fost observată şi nu se deţin informaţii de către evaluator cu privire la existenţa unor materiale periculoase pe sau în această proprietate ce ar afecta valoarea proprietăţii;
- evaluatorul nu are calitatea,calificarea şi obligaţia de a detecta existenţa unor materiale periculoase şi nu-şi asumă nici o responsabilitate pentru asemenea cazuri sau pentru orice lucrare tehnică necesară pentru descoperirea lor;

Demersul realizat în vederea evaluării este definit de următoarele aspecte ce ţin seama de drepturile de proprietate deţinute şi evaluate:
- pentru proprietatea evaluata a fost determinata valoarea de piaţă;
- evaluarea vizează valorile drepturilor deţinute.

Evaluarea se efectuează în ipoteza că afirmaţia reprezentantului utilizatorului este corectă, iar starea funcţională a subiectului evaluării este bună;

**Restricţii de utilizare, difuzare sau publicare**

Acest raport de evaluare este confidenţial, destinat numai scopului precizat şi numai pentru uzul clientului şi Utilizatorului menţionaţi la capitolul 1 - Clientul şi utilizatorii desemnaţi; scopul evaluării.
Nu acceptăm nicio responsabilitate dacă acesta este transmis unei alte entităţi, fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop, niciodată şi în nicio circumstanţă.

**Conformitatea evaluării cu SEV**

Valoarea imobilului a fost determinată în conformitate cu standardele aplicabile acestui tip de valoare, ţinându-se cont de scopul pentru care s-a solicitat evaluarea, respectiv:
- SEV 101 Termenii de referinţă ai evaluării (IVS 101)
- SEV 102 Tipuri ale valorii (IVS 102)
- SEV 103 Abordări în evaluare (IVS 103)
- SEV 104 Informaţii şi date de intrare (IVS 104)
- SEV 105 Modele de evaluare (IVS 105)
- SEV 106 Documentare şi raportare (IVS 106)
- SEV 230 Drepturi asupra proprietăţii imobiliare (IVS 400)
- GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile

**Dreptul de proprietate:**

Terenul in suprafata de 373 mp inscris in CF nr. 104433 Predeal, nr.cad.104433 situat in orasul Predeal, str. Grivitei,nr.6, judetul Brasov, Act Administrativ nr. 84, din 29/04/2014 emis de CONSLILIUL LOCAL PREDEAL , act nr. 48247/20.05.2014 cf; Act Administrativ nr. 8201, din 15/05/2014 emis de PRIMARIA PREDEAL.

**Amplasament**

Terenul are amplasamentul in orasul Predeal, pe str. Grivitei, zona mediana oraseneasca.

**Accesul in zona**

Accesul se face din str. Grivitei

**Descriere teren**

Evaluarea terenului si a amplasamentului necesita analiza atenta a unei diversitati de factori care influenteaza astfel de proprietati imobiliare.

Terenul are valoare pentru ca ofera utilitate potentiala ca amplasament pentru o structura, facilitate de recreere, locuinta permanenta. Caracteristicile fizice ale terenului sunt: forma, deschiderea la acces principal;topografia;localizarea; orientarea catre vant, soare si priveliste.

Caracteristicile topografice sunt: perimetrul, nivelarea si drenajul terenului. Daca terenul are utilitate pentru o anumita utilizare si exista cerere pentru acea utilizare, terenul are valoare pentru o anumita categorie de utilizatori – in acest caz pentru a se amplasa o casa pentru locuire permanenta.

Terenurile din zona sunt plane bune de fundare, cu front stradal, gradul de neocupare al terenurilor este de 100% cu forma de poligon regulat.

Terenul in cauza, nu este ocupat de constructii , bun de fundare cu caracteristicile si morfologia specifica terenurilor de constructii.

Dimensionare:

Suprafata teren: 373 mp

Categoria de folosinta: curti- constructii

Utilitati: curent, apa, canal, electric, ctv.

## Evaluarea terenului

Metodele de evaluare a terenului liber sunt următoarele:
comparația directă,
extracția,
alocarea,
metoda reziduală,
capitalizarea rentei funciare,
analiza parcelării și dezvoltării.

Comparația directă

Comparatia directa este cea mai utilizată metodă pentru evaluarea terenului și cea mai adecvată atunci când există informații disponibile despre tranzacții și/sau oferte comparabile.

Atunci când nu există suficiente vânzări de terenuri similare pentru a se aplica comparația directă, se pot utiliza metode alternative, precum: extracția de pe piață, alocarea și metode de capitalizare a venitului. Standardele de evaluare a bunurilor 2020.

Metodele de capitalizare a venitului

Aceste metode aplicate în evaluarea terenului, sunt împărțite la rândul lor în: metodele capitalizării directe – metoda reziduală și capitalizarea rentei funciare și metoda actualizării – analiza fluxului de numerar/analiza parcelării și dezvoltării.

Atunci când este utilizată metoda comparației directe, prevederile generale descrise în secțiunea „Abordarea prin piață" a prezentului Ghid, privind selectarea vânzărilor/ofertelor de pe piață și procesul de ajustare, pot fi aplicate pentru evaluarea terenului.
Metodele de capitalizare a venitului utilizate pentru estimarea valorii terenului se bazează pe informații care adesea sunt dificil de obținut de către evaluator (de exemplu, rate de capitalizare credibile, distincte pentru teren și pentru construcții în cazul tehnicii reziduale a terenului).
În procesul de comparare sunt luate în considerare asemănările și deosebirile dintre loturi, acestea fiind analizate în funcție de elementele de comparație.
Elementele de comparație includ: drepturile de proprietate transmise, condițiile de finanțare, condițiile de vânzare, cheltuielile efectuate imediat după cumpărare, condițiile de piață, caracteristicile fizice, cat si localizarea, utilitățile disponibile și zonarea. Comparabilele trebuie selectate dintre cele care au aceeași CMBU, diferențele identificate fiind legate de optimizarea utilizării și nu de natura/ tipul acesteia.

## ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Pe piata imobiliara specifica exista terenuri similar comparabile si avand in vedere amplasamentul, caracteristicile proprietatii imobiliare din care face parte terenul, in vderea estimarii valorii acestuia se utilizeaza bordarea prin comparatii de piata. Această abordare comparativă ia în considerare vânzările de terenuri similare sau substituibile şi informaţiile referitoare la piaţă şi stabileşte o estimare a valorii prin procese de comparaţie. Cele mai utilizate tehnici de comparatie pentru stabilirea valorii incluse in abordarea prin comparatia vanzarilor sunt:
-identificarea (care stabileste valoarea in baza unei identificari directe cu un teren apropiat din punct de vedere al caracteristicilor geodezice, etc.,cu cel analizat.
-asimilarea stabileste valoarea pe baza analizei terenurilor asemanatoare dar nu identice, utilizand ca baza de comparatie cateva unitati de masura

Abordarea prin compararea vanzarilor are o larga aplicabilitate si este convingatoare numai daca sunt disponibile suficiente informatii de piata. Aceasta metoda nu a fost aplicata. In vederea estimarii valorii, se aplica: metoda comparatiei directe.

Pe piata imobiliara specifica au fost gasite terenuri comparabile cu cele analizate din punct de vedere al morfologiei terenului, al suprafetei, al gradului de utilare.

Valoarea unitara de piata a terenului intravilan in suprafata de 373 mp situat in or. Predeal, str. Grivitei, judetul Brasov, este de:

**236,15 Lei/mp** respectiv **45 Euro/mp**

Valoarea de piata a terenului intravilan in suprafata de 432 mp situat in orasul Predeal, str. Grivitei, judetul Brasov, este de:

**Lei 88.277.35** respectiv **16.785 Euro**

Explicatii corectii:
- s-au facut corectii pentru oferte la toate comparabilele;
- s-au facut corectii de suprafata pentru suprafetele comparabilelor;
- s-au facut corectii pentru utilitati pentru comparabile;
- s-au facut corectii de acces la toate comparabilele;
- s-a ales valoarea comparabilei cu corectia bruta cea mai mica.

## OPINIA EVALUATORULUI

### 1. Estimarea valorii

Valoarea unitara de piata a terenului intravilan in suprafata de 373 mp situat in or. Predeal, str. Grivitei, judetul Brasov, este de:

**236,66 Lei/mp** respectiv **45 Euro/mp**

Valoarea de piata a terenului intravilan in suprafata de 432 mp situat in orasul Predeal, str. Grivitei, judetul Brasov, este de:

**Lei 88.277,35** respectiv **16.785 Euro**

### 2. Argumentele care au stat la baza elaborării opiniei sunt:

-Valoarea a fost exprimată ţinând seama exclusiv de ipotezele, condiţiile limitative şi aprecierile exprimate în prezentul raport şi este valabilă în condiţiile economice şi juridice menţionate în raport;

-Valoarea estimată se referă la un teren in suprafata de 373 mp;

-Valoarea este valabilă numai pentru destinaţia precizată în raport;

-Valoarea reprezintă opinia evaluatorului privind valoarea de piata a terenurilor,

-Atat evaluatorul cat si beneficiarul cunosc si respecta L129/2019

Expert Evaluator
ing. Ruxandra Enescu

or. Predeal, str. Grivitei.,
judetul Brasov

**Template teren**

| | De evaluat | C1 | C2 | C3 |
|---|---|---|---|---|
| **Pret teren** | | **55,275** | **43,000** | **38,122** |
| **Suprafata teren (mp)** | **432** | **737** | **890** | **389** |
| **Front (ml)** | **0** | **17** | **20** | **25** |
| **Utilitati** | **da** | **da** | **da** | **da** |
| **Acces** | | **auto** | **auto** | **auto** |
| **Pret unitar teren** | | **€ 75** | **€ 48.31** | **€ 98** |
| negociabil | | da | da | da |
| **Drepturi de proprietate transmise** | deplin | integral | integral | integral |
| Pret corectat | | **€ 75.00** | **€ 48.31** | **€ 98** |
| **Conditii de finantare** | plata cash | plata cash | plata cash | plata cash |
| Pret corectat | | 75 | **48.31** | 98 |
| **Conditii de vanzare** | normale | normale | normale | normale |
| Pret corectat | | 75 | **48.31** | 98 |
| **Tranzactie/oferta** | intravilan | oferta | oferta | oferta |
| Corectie % | | -5% | -5% | -5% |
| Pret corectat | | 71.0 | 46 | 93 |
| **Localizare** | Teleferic | similar | similar | mai fav |
| Corectie % | | 0% | 0% | -10% |
| Pret corectat | | 71.0 | 46 | 84 |
| **Suprafata (mp)** | | superior | superior | similar |
| Corectie % | | -10% | -10% | 0% |
| Pret corectat | | 64.0 | 41.4 | 84 |
| **Utilitati** | langa teren | langa teren | similar | pe teren |
| Corectie % | | 0% | 0% | 0% |
| Pret corectat | | 64.0 | 41.1 | 84 |
| **Caracteristici fizice** | | similar | similar | similar |
| Corectie | | 0% | 0% | 0% |
| **Raport front/adincime** | | 1/2 | 1/2 | 1/4 |
| Corectie % | | 0% | 0% | 0% |
| **Acces** | | similar | similar | similar |
| Corectie % | | 0% | 0% | 0% |
| **Grad de ocupare** | 100% | teren liber | teren liber | teren liber |
| Corectie % | | 0% | 0% | 0% |
| **Dezvoltari potentiale** | rezidential | similar | similar | similar |
| Corectie % | | -38% | -10% | -45% |
| Corectie totala bruta % | | **47.1%** | **35%** | **51.8%** |
| Pret unitar teren corectat (Euro/mp) | | **39,68** | **45** | 46.2 |

**Valoarea unitara** **45 Euro/mp**

Anexa nr.II

# STUDIU DE OPORTUNITATE
## pentru

Vânzarea prin licitație publică a imobilului teren domeniul privat al orașului Predeal identificat cu nr.cad.104433, înscris în CF 104433 Predeal în suprafața de 373 mp, oras Predeal, str.Griviței nr.6.

## Cap. 1. OBIECTUL VÎNZĂRII

Terenul care urmeaza a fi vîndut prin licitatie publica, face parte din domeniul privat al orașului Predeal identificat cu nr.cad.104433, înscris în CF 104433 Predeal în suprafața de 373 mp, oras Predeal, str.Griviței nr.6.

**VECINATATI**

La nord-est -sud teren prop. privata, la vest str.Grivitei

**ACCES** : strada asfaltata

**UTILITATI**: la strada

## Cap. II. MOTIVAŢIA VÎNZARII

**Motivele de ordin legislativ, economic, financiar şi social care impun vînzarea terenului, sunt următoarele:**

2.1. Cerere de cumparare

2.2. Administrarea eficientă a domeniului public şi privat al oraşului Predeal pentru atragerea de venituri suplimentare la bugetul local.

## Cap. III. ELEMENTE DE PRET

3.1. Preţul minim al vânzării în cuantum de **88.277,35 lei fără tva**, echivalentul a **16.785 euro** ( la cursul 1 euro = 5,2592 lei la data evaluarii ), respectiv **236,66 lei/mp,** echivalentul a **45 euro/mp,** având în vedere raportul de evaluare nr.321/03.06.2026, elaborat de expert evaluator ing. Enescu Ruxandra, înregistrată în fișa de mijloc fix cu nr.de inventar 500347.

## Cap. IV. MODALITATEA DE ATRIBUIRE

4.1. Procedura de atribuire este prin vînzare la licitaţie publică, conform art. 341, 363 rap. la 334-346, 311, din OUG nr. 57/2019 din cadrul OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ.

ÎNTOCMIT,
Insp.BOGDAN LUCIAN

**Anexa nr.III**

**Aprobat**
**Primar,**
***SORIN IOAN CIOBANU***

# CAIET DE SARCINI

Vânzarea prin licitație publică a imobilului teren domeniul privat al orașului Predeal identificat cu nr.cad.104433, înscris în CF 104433 Predeal în suprafața de 373 mp, oras Predeal, str.Griviței nr.6.

## 1. GENERALITĂȚI

Terenul care urmeaza a fi vîndut prin licitatie publica, face parte din domeniul privat al orașului Predeal identificat cu nr.cad.104433, înscris în CF 104433 Predeal în suprafața de 373 mp, oras Predeal, str.Griviței nr.6.

**VECINATATI**

La nord-est -sud teren prop. privata, la vest str.Grivitei

**ACCES** : strada asfaltata

**UTILITATI**: la strada

**Reglementari urbanistice: UTR nr.2 - Zona locuinte si dotari aferente in care predomina locuintele individuale cu regim de inaltime P / P+2 +M**

Terenul este partial împrejmuit.

**POT = 30%**

**CUT=0,6**

**Regim de inaltime max.P+2+M**

**Regimul de aliniere** este cel indicat de profilele transversale ale strazii existente, cu respectarea aliniamentului din zona.

**Distantele minime** obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei : fata de limita proprietatii funciare la o distanta de cel putin jumatate din inaltimea constructiei, dar nu mai putin de 4,00 m.

## 2. CONDIȚII PENTRU A PARTICIPA LA LICITAȚIE

**2.1.** Licitația va avea loc în data de _____ ora ____ la sediul Primariei Oras Predeal iar în caz de neadjudecare licitația se repetă în data de _____ ora ____.

**2.2.** Organizatorul licitației este Orasul Predeal, telefon 0268/456237.

**2.3.** Licitația se organizează în temeiul Hotararii Consiliului Local nr. ___/_____si potrivit art. 334-346 şi art. 363 din cadrul OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ.

**2.4.** La licitație pot participa persoane fizice, societăți comerciale, întreprinderi individuale, persoane fizice autorizate și asociații familiale și care au depus la sediul organizatorului următoarele:

**2.4.1.** Oferta sau adresa de înaintare privind participare la licitație, împreună cu toate documentele solicitate în documentația de atribuire se vor depune în termen.

**2.4.2.** Fișa cu informații generale;

**2.4.3.**Copie după actul de identitate al reprezentatului agentului economic, certificatul de înregistrare la Registrul Comerțului, certificat constatator (cu codurile C.A.E.N. specifice), act constitutiv și statut, după caz.

**2.4.4.** Dovada achitării obligațiilor exigibile de plată a impozitelor, a taxelor şi a contribuţiilor către bugetul consolidat al statului şi către bugetul local.

**2.4.5.** Declarația că nu este în stare de insolvență, faliment sau lichidare și declarația privind evitarea conflictului de interese.

**2.4.6.** Costul documentatiei de licitație, este **de 50,00 lei**.

**2.4.7.** Garanția de participare la licitație este **de 8.827,73 lei** reprezentand **10%** din pretul de pornire ( art.363 alin.(5), cod adm. ). Garanţia de participare se achită prin ordin de plată în contul RO36TREZ1315006XXX012240 Trezoreria Brasov, beneficiar orasul Predeal, CIF 4580423.

**2.5.** În caz de neadjudecare garanția se restituie în termen de max.10 zile de la data licitației, în baza unei cereri în acest sens, care să conțină și nr. de cont necesar viramentului bancar.

**2.6.** Înscrierea la licitație se face până în data de _____ ora 9.00.

**2.7.** Ofertantul este declarat admis să participe la licitație dacă a depus documentele arătate mai sus și dacă îndeplinește condițiile menționate mai sus.

**2.8.** Nu are dreptul să participe la licitaţie persoana care a fost desemnată câştigătoare la o licitaţie publică anterioară privind bunurile statului sau ale unităţilor administrativ - teritoriale în ultimii 3 ani, dar nu a încheiat contractul ori nu a plătit preţul, din culpă proprie. Restricţia operează pentru o durată de 3 ani, calculată de la desemnarea persoanei respective drept câştigătoare la licitaţie.

**2.9.** Procedura de licitație se poate desfășura doar în situația în care au fost depuse cel puțin 2 oferte valabile.

## 3. OBIECTUL LICITAȚIEI

**3.1.** Vânzarea prin licitație publică a imobilului teren domeniul privat al orașului Predeal identificat cu nr.cad.104433, înscris în CF 104433 Predeal în suprafața de 373 mp, oras Predeal, str.Griviței nr.6

**3.2.** Adjudecatorul licitației va prelua terenul în baza unui proces verbal de predare - primire.

## 4. PREȚUL VÎNZĂRII

**4.1.** Preţul minim al vânzării în cuantum de **88.277,35 lei fără tva**, echivalentul a **16.785 euro** ( la cursul 1 euro = 5,2592 lei la data evaluarii ), respectiv **236,66 lei/mp,** echivalentul a **45 euro/mp,** având în vedere raportul de evaluare nr.321/03.06.2026, elaborat de expert evaluator ing. Enescu Ruxandra, înregistrată în fișa de mijloc fix cu nr.de inventar 500347.

## 5.DREPTURILE PĂRȚILOR

Drepturile vânzătorului

Vînzătorul va solicita constituirea unei garanții de participare la licitație, în cuantum de 10% din valoarea terenului, potrivit art.363 alin.(5) din codul administrativ.

Vînzatorul are dreptul de a anula procedura pentru vînzarea terenului în situaţia în care se constată că în cadrul documentaţiei de atribuire sau în modul de aplicare a procedurii de licitaţie există erori sau omisiuni care au ca efect încălcarea principiilor prevăzute de OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, a Legii nr. 287/2009 privind Codul civil.

**DECIZIA DE AMÂNARE, REVOCARE SAU ANULARE NU POATE FI ATACATĂ DE OFERTANȚI.**

**Drepturile cumpărătorului**

Cumpărătorul are dreptul de a exploata în mod direct, pe riscul și pe răspunderea sa, imobilul care face obiectul contractului de vînzare-cumpărare. Cumpărătorul are dreptul de a folosi și de a culege fructele bunului care face obiectul contractului. Cumpărătorul intră în deplina proprietate asupra imobilului, după semnarea contractului și achitarea prețului.

## 6.OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

**Obligațiile cumpărătorului**

Cumpărătorul are obligația să achite pretul imobilului integral în termenul specificat, să semneze contractul de vânzare – cumpărare în formă autentică în caz contrar adjudecatarul licitației pierde garanția, iar vânzătorul va organiza o nouă licitație.

Cumpărătorul își asumă riscul existenței pe teren a unor rețele edilitare sau a oricăror lucruri/obiecte (etc...) care ar impiedica unele lucrari de construire, fără a avea pretenții de la vânzător pentru devierea rețelelor edilitare, mutare, degajare, lucruri/obiecte , care afectează terenul.

Cumpărătorul va suporta toate taxele ocazionate de autentificarea și întabularea contractului de vânzare – cumpărare.

**Obligațiile vânzătorului**

Vânzătorul are obligația să predea terenul către cumpărător, în stadiul fizic în care acesta se găsește, în baza unui proces verbal de predare – primire în max.10 de zile de la încheierea contractului de vinzar cumparare.

Totodată, vânzătorul garantează pe cumpărător că bunul vândut nu este sechestrat, scos din circuitul civil, ipotecat sau gajat.

Vânzătorul nu răspunde de viciile aparente/ascunse.

Vânzătorul va pune la dispoziţia persoanelor interesate, pe suport de hârtie şi/sau via email, documentaţia de atribuire în cel mult două zile lucrătoare de la primirea unei solicitări din partea acestora.

Orice persoană interesată are dreptul de a solicita clarificări privind documentaţia de atribuire.

Vânzătorul are obligaţia de a răspunde în mod clar, complet şi fără ambiguităţi, la orice clarificare solicitată, într-o perioadă care nu trebuie să depăşească 5 (cinci) zile lucrătoare de la primirea solicitării.

Vânzătorul are obligaţia de a transmite răspunsurile însoţite de întrebările aferente către toate persoanele interesate care au obţinut documentaţia de atribuire, luând măsuri pentru a nu dezvălui identitatea celui care a solicitat clarificările respective.

## CONDIȚII DE VALABILITATE PE CARE TREBUIE SĂ LE ÎNDEPLINEASCĂ OFERTELE

Ofertele se depun la sediul autorității contractante respectiv Registratura Primăriei Predeal cu sediul în Predeal, strada Panduri nr.8, în plic sigilat, care va conține documentele prevăzute în Documentația de atribuire.

**Persoana interesată are obligația de a depune oferta la adresa și până la data – limită pentru depunere, stabilite în anunțul procedurii.**

Ofertantul are obligația de a elabora oferta în conformitate cu prevederile documentației de atribuire.

**Ofertele care nu conțin totalitatea documentelor și a datelor prevăzute în documentația de atribuire sunt descalificate.**

Ofertele se redactează în limba română.

Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forța majoră, cad în sarcina persoanei interesate.

Ofertele depuse la o altă adresă a autorității contractante decât cea stabilită sau după expirarea datei – limită pentru depunere vor fi returnate ofertanților fără a fi deschise.

Documentele ofertei trebuie să fie obligatoriu numerotate si semnate.
Fiecare participant poate să depună o singură ofertă.

**SOLUȚIONAREA LITIGIILOR**

La neachitarea prețului, din motive neimputabile vînzătorului, cumpărătorul nu poate să emită vreo pretenție sub formă bănească sau sub orice altă formă de la vânzător în legătură cu garanția de participare. Aceasta se face venit la bugetul local.

Litigiile de orice fel care decurg din ne/executarea contractului de vânzare – cumpărare se vor soluționa pe cale amiabilă.

În cazul în care acest lucru nu este posibil, litigiul va fi transmis spre soluționare instanței judecătorești Brasov.

**DISPOZIȚII FINALE**

Prin înscrierea la licitație, toate condițiile impuse prin Caietul de Sarcini se consideră însușite/acceptate de către ofertanți.

Dacă se constată că ofertantul a furnizat informații false prin documentele de calificare, acesta poate fi exclus din procedura licitației, atât timpul desfășurării ședinței, cât și ulterior până la semnarea contractului de vânzare – cumpărare.

Prin excepție de la prevederile art. 341 alin. (20), din Codul Administrativ, autoritatea contractantă are dreptul de a anula procedura pentru atribuirea contractului în situația în care se constată abateri grave de la prevederile legale care afectează procedura de licitație sau fac imposibilă încheierea contractului.

Procedura de licitație se consideră afectată în cazul în care sunt îndeplinite, în mod cumulativ, următoarele condiții:

-în cadrul documentației de atribuire și/sau în modul de aplicare a procedurii de licitație se constată erori sau omisiuni care au ca efect încălcarea principiilor prevăzute de art. 311 din Codul Administrativ.

-autoritatea contractantă se află în imposibilitatea de a adopta măsuri corective, fără ca acestea să conducă, la rândul lor, la încălcarea principiilor prevăzute la art. 311 din Codul Administrativ.

-autoritatea contractantă are obligația de a comunica, în scris, tuturor participanților la procedura de licitație, în cel mult 3 zile lucrătoare de la data anulării, atât încetarea obligațiilor pe care aceștia și le-au creat prin depunerea ofertelor, cât și motivul concret care a determinat decizia de anulare.

În caz de renunțare, după adjudecarea licitației, adjudecătorul pierde garanția de participare la licitație.

Drepturile și îndatoririle părților stabilite prin contractul de vânzare – cumpărare, încheiat în formă autentică sunt imperative.

ÎNTOCMIT,

Insp.BOGDAN LUCIAN

Anexa nr.IV

# . FIȘA DE DATE A LICITAȚIEI

## Cap.1. INFORMATII GENERALE

## 2.ORGANIZATORUL LICITATIEI

Orasul Predeal cu sediul in loc.Predeal jud.Brasov, str.Panduri nr.8, CIF 4580423, tel 0268456237, mail contact@primaria-predeal.ro

## 3. OBIECTUL LICITATIEI

Vânzarea prin licitație publică a imobilului teren domeniul privat al orașului Predeal identificat cu nr.cad.104433, înscris în CF 104433 Predeal în suprafața de 373 mp, oras Predeal, str.Griviței nr.6.

## 4. BAZA LEGALĂ

- Art. 341, 363 rap la334-346, 311 din OUG 57/2019 Partea I privind Codul Administrativ.

Principiile care stau la baza selectarii participanților și adjudecării bunurilor imobile scoase la licitația publică cu strigare în vederea închirierii sunt următoarele:

a) tranparența, respectiv punerea la dispoziția tuturor celor interesați a informațiilor referitoare la aplicarea procedurii pentru închirierea bunurilor aparținand domeniului public;

b) tratamentul egal pentru toti participanții, insemnand ca toate criteriile de calificare sunt elaborate si se aplica intr-o maniera nediscriminatorie;

c) libera concurența, respectiv asigurarea conditiilor pentru ca orice candidat, persoana fizica sau juridica sa aiba, potrivit legislatiei, dreptul de a participa la licitatia publica cu strigare in vederea inchirierii bunurilor proprietatea orasului Predeal.

Prin prezentarea la licitație, prevederile documentației de atribuire, ale caietului de sarcini si ale celorlalte documente care privesc licitația se considera acceptate de ofertant.

## CAP.II. INSTRUCȚIUNI PRIVIND ORGANIZAREA SI DESFASURAREA PROCEDURII DE ATRIBUIRE

Ofertanții interesați să participe la licitația publică, vor depune la sediul Primăriei orașului Predeal, Strada Panduri nr.8, Predeal, jud Brasov, Registratură, până la data de .....2026, ora 9, oferta de cumparare.

Prețul de pornire a licitației este de **236,66 lei /mp**, sub acest nivel nicio ofertă nu va putea fi acceptată .

La pretul final adjudecat se va adauga TVA.

Garanția de participare la licitație este de **8.827,73 lei** reprezentand 10% din pretul terenului.

## I. PREZENTAREA OFERTELOR

I.1. Licitaţia publică va avea loc în data de .....2026, ora ....., la sediul Primăriei oraşului Predeal, str.Panduri nr.8, Predeal, jud Brasov.

Licitaţia se desfăşoară în două faze. În prima fază se verifică documentele doveditoare ale încadrării în criteriile stabilite prin Hotărârea Consiliului Local Predeal. Ofertanţii declaraţi admişi în prima fază, participă la faza a două în care se verifică ofertele financiare.

**Criterii de eligibilitate:**

La licitaţie pot participa numai persoane fizice sau juridice care îndeplinesc cumulativ următoarele condiţii:

1. Să deţină certificat de înregistrare la Oficiul Registrului Comerţului valabil şi certificat constatator ORC; ( pentru persoane juridice).
2. Să prezinte certificat fiscal în termen de la Primăria oraşului Predeal - Serviciul Economic, privind îndeplinirea obligaţiilor de plată către bugetul local.
3. Să prezinte certificat fiscal în termen eliberat de Administraţia Financiară (ANAF ) de pe raza oraşului în care figurează că nu are datorii la bugetul de stat;
4. Participantul la licitatie, persoana juridica, nu trebuie să fie în stare de insolvenţă, faliment sau lichidare.
5. **Nu are dreptul** să participe la licitaţie persoana care a fost desemnată câştigătoare la o licitaţie publică anterioară privind bunurile statului sau ale unităţilor administrativ-teritoriale în ultimii 3 ani, dar nu a încheiat contractul ori nu a plătit preţul, din culpă proprie.

Restricţia operează pentru o durată de 3 ani, calculată de la desemnarea persoanei respective drept câştigătoare la licitaţie (declaraţie pe proprie răspundere).

Documentele se depun în două plicuri după cum urmează:

**Plicul exterior va contine :**

**I.** Pentru persoane fizice:

1. Dovada depunerii garanţiei de participare la licitaţie în valoare **de 8.827,73 lei**, reprezentand 10% din valoarea terenului.
2. Dovada achitării caietului de sarcini, în valoare de 50 lei.
3. Certificat fiscal eliberat de Primăria Predeal, prin Serviciul Taxe şi Impozite privind îndeplinirea obligaţiilor de plată către bugetul local (în original), din care să rezulte că nu figurează cu datorii la bugetul local.
4. Certificat fiscal eliberat de Administraţia Financiară ( ANAF ) de pe raza Oraşului în care figurează că nu are datorii la bugetul de stat (în original).
5. Copie BI / CI persoană fizică şi/sau a reprezentantului legal.
6. Împuternicire notarială pentru cazurile în care la licitaţie participă alte persoane decât titularii înscrişi (în original).
7. Declaraţie pe propria răspundere menţionată la criteriile de eligibilitate pentru **punctul 5.**
8. Fişă cu informaţii privind ofertantul şi o declaraţie de participare, semnată de ofertant, rară îngroşări, ştersături sau modificări.

**II.** Pentru persoane juridice:

1. Dovada depunerii garanţiei de participare la licitaţie în valoare de **de 8.827,73 lei**
2. Dovada achitării caietului de sarcini, în valoare de 50 lei .
3. Copie certificat de înmatriculare de la Oficiul Registrului Comerţului şi certificat constatator nu mai vechi de 30 de zile la data depunerii ofertei.
4. Certificat fiscal eliberat de Primăria Predeal, prin Serviciul Taxe şi Impozite privind îndeplinirea obligaţiilor de plată către bugetul local (în original), din care să rezulte că nu figurează cu datorii la bugetul local.
5. Certificat fiscal eliberat de Administraţia Financiară ( ANAF ) de pe raza Oraşului în care figurează că nu are datorii la bugetul de stat (în original).
6. Copie BI / CI persoană fizică sau a reprezentantului legal.
7. Împuternicire notarială pentru cazurile în care la licitaţie participă alte persoane decât titularii înscrişi (în original).
8. Declaraţie pe propria răspundere menţionată la criteriile de eligibilitate pentru **punctul 5.**
9. Fişă cu informaţii privind ofertantul şi o declaraţie de participare, semnată de ofertant, fără îngroşări, ştersături sau modificări
10. Bilanţul contabil sau declaratia unică la 31.12.2025.

**Pe plicul exterior se vor inscrie :**

1.NUMELE OFERTANTULUI

2.LICITAŢIE PUBLICĂ PENTRU VÎNZARE TEREN 373MP STR.GRIVITEI NR.6, A NU SE DESCHIDE PÂNĂ LA DATA DE ……., ORA …….

Plicul interior va contine oferta propriu-zisă ( formularul tip )

**Pe plic se va scrie:**

- numele ofertantului
-adresa/sediul

După depunerea ofertei, care va fi sigilată, nu se mai acceptă completări la documentele acesteia. Ofertanţii vor avea asupra lor toate documentele originale care au fost depuse în copie în ofertă.

I.2. Comisia de licitaţie verifică, în prima fază, documentele solicitate pentru îndeplinirea criteriilor de eligibilitate, cuprinse în plicul exterior.

I.3. După verificarea documentelor depuse în plicul exterior se comunică ofertanţilor faptul ca au fost declaraţi admişi sau respinşi pentru participarea la licitaţie.

I.4. Licitaţia se desfăşoară sub formă de licitaţie publică deschisă la care participă ofertanţii declaraţi admişi. Hotărârea comisiei de licitaţie înscrisă în procesul verbal privind adjudecarea este definitivă.

I.5. Pe baza hotărârii comisiei de licitaţie se comunică ofertantului câştigător acceptarea ofertei şi data la care trebuie să se prezinte pentru încheierea contractului conform art.341 al.26 din OUG 57/2019 (Codul Administrativ), **după împlinirea termenului de 20 zile calendaristice de la comunicare.**

**În legatură cu oferta se precizează următoarele:**

• Ofertantul are obligaţia de a elabora oferta în conformitate cu prevederile documentaţiei de atribuire.

• Ofertele şi documentele prezenate vor fi redactate în limba română

• Oferta trebuie sa fie fermă;

• Organizatorul licitaţiei are dreptul să descalifice orice ofertant care nu îndeplineşte una sau mai multe cerinţe impuse prin documentele licitaţiei şi prin aceste instrucţiuni;

• Depunerea ofertei reprezintă manifestarea voinţei ofertantului de a semna contractul de vânzare a terenului în condiţiile precizate în caietul de sarcini;

• Revoçarea ofertei de către ofertant, după deschiderea ei şi după adjudecare, atrage după sine pierderea garanţiei de participare.

• Oferta este valabila pe o perioada de 30 zile de la deschiderea ofertelor. Ofertantul va înscrie această durată în declaraţia de participare la licitaţie şi în ofertă.

• Nu se acceptă completarea dosarului cu documente în timpul desfăşurării licitaţiei.

• În cazul în care la data organizării licitaţiei nu sunt minim 2 (doi) ofertanţi eligibili, se recurge la republicarea anunţului pentru un nou termen al licitaţiei. Dacă nici la republicarea anunţului nu sunt minim doi ofertanţi eligibili, adjudecarea se face, dacă se oferă preţul minim al vânzării, chiar dacă există un singur ofertant şi bineînţeles cu îndeplinirea condiţiilor de eligibilitate.

**I.6. Nu se pot înscrie la licitaţie:**

• persoanele juridice sau fizice care au fost desemnată câştigătoare la o licitaţie publică anterioară privind bunurile statului sau ale unităţilor administrativ-teritoriale în ultimii 3 ani, dar nu au încheiat contractul ori nu a plătit preţul, din culpă proprie. Restricţia operează pentru o durată de 3 ani, calculată de la desemnarea persoanei respective drept câştigătoare la licitaţie;

• persoanele juridice sau fizice care au debite faţă de bugetul local sau faţă de bugetul de stat;

## III. GARANTII

În vederea participării la licitaţie ofertanţii sunt obligaţi să depună la organizator garanţia de participare. Ofertanţilor necâştigători li se restituie garanţia de participare în termen de cel mult 10 de zile de la data inregistrarii cererii de returnare.

Garanţia de participare se pierde în următoarele cazuri:

• dacă ofertantul îşi retrage oferta în termenul de valabilitate al acesteia;

• în cazul ofertantului câştigător dacă acesta nu se prezintă la data prevăzută de comisia de licitaţie pentru perfectarea contractului.

Garanţia de participare se achită prin ordin de plată in contul: RO36TREZ1315006XXX012240 deschis la Trezoreria Brasov, beneficiar orasul Predeal, CIF 4580423.

## CAP.IV.3. DESFĂȘURAREA PROCEDURII LICITAȚIEI

Până la data şi ora limită, participanții vor depune documentele de calificare. Plicurile, închise şi sigilate cu documentele de calificare vor fi deschise de către Comisia de Licitatie în data de ....., ora ....., la sediul Primariei Predeal.

Comisia de licitație verifică şi analizează existența tuturor documentelor de participare solicitate depuse de ofertanți şi întocmeşte raportul privind încheierea etapei de verificare şi analizare a documentelor de calificare.

Se consideră ofertant calificat ofertantul care a depus documentația completă şi îndeplineşte cerințele de calificare solicitate prin prezentele instructiuni.

**Lipsa oricărui document de calificare sau depunerea în ziua deschiderii a unui document solicitat inițial atrage descalificarea ofertantului aflat într-o astfel de situație.**

Eligibilitatea/neeligibilitatea participanților este consemnată de către Comisia de licitație într-un raport semnat de către toți membrii comisiei.

Pentru ofertanții declarați eligibili se trece la etapa a doua etapă a licitației deschise şi se verifică plicurile cu ofertele financiare.

În cazul unei egalități a ofertelor financiare, comisia de evaluare va solicita depunerea în plic închis a unei noi oferte financiare.

- adjudecarea licitației se va face în favoarea ofertantului care oferă cel mai mare pret;
- ofertantul declarat câştigător va semna procesul – verbal de licitație;
- preşedintele comisiei de licitație anunță adjudecatarul, declară închisă şedința de licitație şi întocmeşte procesul - verbal de licitație, semnat de componenții comisiei.

In caz de neadjudecare, licitația se va repeta la o data stabilita ulterior. In cazul reprogramarii/repetării licitației, se admite depunerea documentelor de participare si de către alți ofertanți care nu au participat la prima şedința. In cazul in care la data la care se va repeta licitația se va prezenta un singur ofertant declarat eligibil, si daca acesta va accepta condițiile licitației stabilite prin caietul de sarcini si prețul minim de pornire al licitației, comisia de licitație va adjudeca bunul licitat in favoarea unicului ofertant.

## CAP. V. INFORMAȚII PRIVIND CRITERIUL DE ATRIBUIRE APLICAT PENTRU STABILIREA OFERTANTULUI CÂȘTIGĂTOR

Criteriul de stabilire al câştigătorului licitației il constituie prețul cel mai mare oferit.

## CAP. VI. DEPUNEREA ŞI COMPETENȚA SOLUȚIONĂRII CONTESTAȚIILOR

Contestațiile pot fi formulate în termen de 3 zile lucrătoare, calculate de la data comunicării sau afişării rezultatului licitației şi se depun în acelaşi loc unde s-au depus ofertele.

Comisia de contestație va analiza contestația, va propune un mod de soluționare si va transmite spre aprobare hotararea de adjudecare conducatorului unitatii, in forma propusă.

Eventualele contestații depuse după termenul legal amintit mai sus, nu vor fi luate in considerare de către comisia de contestație si drept urmare, nu vor mai fi analizate de către aceasta.

Comisia de solutionare a contestatiilor este compusă din 3 membri.

Rezultatul se comunică celor în cauză în 3 zile de la soluționare. Din comisia de soluționare a contestațiilor nu pot face parte persoanele care au analizat şi au evaluat ofertele.

Comisia analizează contestația formulată şi decide, după caz, admiterea sau respingerea acesteia, întocmind în acest scop un proces-verbal.

În situaţia în care contestaţia este admisă, comisia de contestaţie anulează decizia comisiei de licitaţie adoptată iniţial şi dispune reluarea procedurii de licitaţie.

## CAP.VII. ÎNTOCMIREA CONTRACTULUI DE VÎNZARE-CUMPĂRARE

Contractul de vânzare-cumpărare se va încheia cu ofertantul a cărui ofertă a fost stabilită ca fiind câştigătoare în termen de 20 zile calendaristice de la data realizării comunicării ofertantilor despre deciziile referitoare incheierea contractului de vinzare cumparare.

Refuzul explicit al ofertantului declarat câştigător de a încheia contractul de vînzare în termenul mentionat mai sus, neprezentarea acestuia la semnarea contractului în acelaşi termen atrage reţinerea garanţiei de participare la licitaţie iar procedura de licitatie se anulează, iar autoritatea contractantă reia procedura in conditiile legi, studiul de oportunitate pastrandu-si valabilitatea

În cazul în care autoritatea contractantă nu poate încheia contractul cu ofertantul declarat câştigător din cauza faptului că ofertantul în cauză se află într-o situaţie de forţă majoră sau în imposibilitatea fortuită de a executa contractul, autoritatea contractantă are dreptul să declare câştigătoare oferta clasată pe locul doi în condiţiile în care este admisibilă.

## CAP.VIII. ALTE PREVEDERI

Câştigătorul licitaţiei va suporta contravaloarea cheltuielilor ocazionate cu perfectarea contractului de vînzare-cumpărare la notarul public şi înscrierea în Cartea Funciară.

ÎNTOCMIT,
Insp.BOGDAN LUCIAN

**FORMULAR DE OFERTA**

prin licitație publică a imobilului teren domeniul privat al orașului Predeal identificat cu nr.cad.104433 înscris în CF 104433 Predeal în suprafața de 373 mp, oras Predeal, str.Grivitei nr.6.

Subsemnatul/SC _____ofer un preț de _____ lei/mp.

Prin prezenta mă oblig să particip la licitația publică din data de _____ organizată la sediul Primăriei orașului Predeal.

Termenul de valabilitate al ofertei este de 30 zile de la data deschiderii procedurii de licitatie publica.

Declar că am luat act ca în cazul nerespectării prețului vânzării oferit, sunt de acord cu anularea vânzării, urmând să suport toate cheltuielile ce derivă din aceasta în condițiile din caietul de sarcini.

OFERTANT,
Numele şi prenumele

_____

SEMNATURA

**DECLARAŢIE DE PARTICIPARE**

prin licitație publică a imobilului teren domeniul privat al orașului Predeal identificat cu nr.cad.104433 înscris în CF 104433 Predeal în suprafața de 373 mp, oras Predeal, str.Grivitei nr.6.

**Către Primăria oraşului Predeal**

Urmare a anunţului apărut în publicaţia _____din data de_____2026

**Prin prezenta,**

_____

***(numele si prenumele / denumirea ofertantului)***

Îmi manifest intenţia fermă de participare la licitaţia publică deschisă pentru vânzarea a imobilului teren domeniul privat al orașului Predeal identificat cu nr.cad.104433 înscris în CF 104433 Predeal în suprafața de 373 mp, oras Predeal, str.Grivitei nr.6.

Am luat cunoştinţă de condiţiile de participare la licitaţie, condiţiile respingerii ofertei, de pierdere a garanţiei de participare la licitaţie, prevăzute în instrucţiunile de licitaţie şi imi asum responsabilitatea pierderii lor în condiţiile stabilite.

Oferta este valabilă 30 de zile

La locul, data şi ora indicată de dumneavoastră pentru deschiderea ofertei din partea mea va participa un reprezentant autorizat să mă reprezinte şi să semneze actele încheiate cu această ocazie.

DA / NU

*Data*

OFERTANT,

Numele şi prenumele

_____

SEMNATURA

**FISA OFERTANTULUI**

prin licitație publică a imobilului teren domeniul privat al orașului Predeal identificat cu nr.cad.104433 înscris în CF 104433 Predeal în suprafața de 373 mp, oras Predeal, str.Grivitei nr.6.

1) Ofertant/SC _____
2) Adresa/ Sediul societăţii _____
3)Telefon/email _____
4) Reprezentant legal _____
5) Funcţia _____
6) Cod fiscal _____
7) Nr. Înregistrare la Registrul Comerţului/C.I/CNP _____
8) Nr.Cont _____
9) Banca _____
12) Sediul sucursalelor (filialelor) locale -dacă este cazul _____
_____
13) Certificatele de înmatriculare a sucursalelor locale _____
_____

Data

OFERTANT,
Numele şi prenumele

_____

SEMNATURA