



ROMÂNIA
JUDEȚUL CARAȘ-SEVERIN
COMUNA FÂRLIUG
PRIMAR



◆CUI 3227815◆tel/0255/235414◆fax/0255235401◆ e-mail: primariafarliug@yahoo.com ◆www.comuna-farliug.ro◆

NR. 1892/ 28.06.2019

PROIECT DE HOTĂRÂRE NR.54

Privind aprobarea vânzării a imobilului identificat prin nr. cadastral 34345 în suprafață de 196 mp-teren intravilan, - din care suprafață constuită la sol 78 mp - situat în Comuna Fârliug, satul Dezești denumit grajd pentru reproducători din Dezești f.n

Consiliul Local al Comunei Fârliug, întrunit în ședința de lucru **Ordinară în data de 29.08.2019**, fiind prezenți __ consilieri locali;

Analizând:

- Expunerea de motive a primarului comunei Fârliug privind prezentul proiect;
- Raportul de specialitate, cu nr. 1910 / 28.06.2019 întocmit de secretarul comunei;
- Documentația tehnică privind dezmembrarea imobilului cu număr cadastral 34245/Fârliug, situat în Comuna Fârliug, satul Dezești f.n., înregistrată la Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Caraș-Severin - Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Reșița sub nr. 14673 din 03.04.2019,
- Raportul de evaluare a bunurilor imobile, situate în intravilanul comunei Fârliug, sat Dezești cu nr. cadastral 34345 întocmite de către P.F.A. Bălu Viorel prin evaluator autorizat ANEVAR Bălu Viorel, raport înregistrat la sediul primăriei Comunei Fârliug sub nr. 1777 din 14.06.2019.
- Studiul de oportunitate cu nr. 1908 din 28.06.2019 ;
- Avizul comisiei de specialitate a Consiliului Local Fârliug, cu nr.2441/26.08.2019;

În baza prevederilor :

- HCL Fârliug nr.48 / 25.07.2019 privind aprobarea documentației de intabulare a imobilului identificat prin nr. cadastral 34345 în suprafață de 196 mp-teren intravilan, - din care suprafață constuită la sol 78 mp - situat în Comuna Fârliug, satul Dezești denumit grajd pentru reproducători din Dezești f.n.
- art. 354 alin. (1) și (2) din O.U.G nr. 57/2019, din Codul Administrativ privind exercitarea dreptului de proprietate privată a statului sau a unităților administrativ-teritoriale.
- art. 363 alin. (4) din Ordonanța de urgență nr. 57/2019 – privind Codul Administrativ potrivit căruia ”Vânzarea prin licitație publică a bunurilor imobile aparținând unităților administrativ-teritoriale se aprobă prin hotărâre a consiliului local al comunei.

În conformitate cu art. 129, alin. (1),(2),(4), art. 139 alin. (3) lit. „e”, art. 196 alin. (1) lit. „a”, art. 197 alin. (2) și alin. (4) din O.U.G nr. 57/2019- privind Codul administrativ;

PROPUNE

Art.1. - Se aprobă și însușește raportul de evaluare teren – intravilan Comuna Fârliug, loc. Dezești, CF nr. 34345, jud. Caraș-Severin, întocmit și avizat de expertul evaluator Bălu Viorel P.F.A., **conform Anexei nr.1** care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2. - Se aprobă vânzarea - prin licitație publică de tip plic închis - suprafeței de 196 mp, a imobilului-teren intravilan, cu **număr cadastral 34345 C1 înscris în Cartea Funciară nr.34345** a Comunei Fârliug - din care suprafață constuită la sol 78 mp - situat în Comuna Fârliug, satul Dezești denumit grajd pentru reproducători din Dezești f.n., Județul Caraș-Severin;

Art.3. Se aprobă Documentația, Procedura precum și Caietul de sarcini pentru vânzarea bunurilor imobiliare terenuri, din prezenta hotărâre, proprietate privată a comunei Fârliug, conform documentație anexei nr.2 parte integrantă la prezenta hotărâre.

Art.4. În vederea organizării și desfășurării licitației pentru vânzarea aprobată la art. 1, se constituie o comisie numită prin dispoziția primarului comunei Fârliug:

Art. 5. Vânzarea bunurilor imobile - terenuri identificate la art. 1, adjudecate în urma licitației, se va finaliza prin încheiere de act în forma autentică;

Art.6. Încheierea contractului de vânzare — cumpărare se va face în termen de 45 de zile de la data adjudecării.

Art.7. Câștigătorul licitației va achita integral la bugetul local, anterior eliberării certificatului fiscal necesar autentificării contractelor de vânzare - cumpărare, pretul terenului prevăzut la art.2 din prezenta hotărâre.

Art.8. Se împuternicește primarul comunei Fârliug să încheie și să semneze contractul de vânzare - cumpărare sub forma autentică pentru terenul imobil intravilan, cu **număr cadastral 34345 C1 înscris în Cartea Funciară nr.34345** a Comunei Fârliug;

Art.9. Cu aducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se însărcinează Primarul comunei Fârliug prin compartimentul financiar contabil, impozite și taxe, achiziții publice din cadrul aparatului de specialitate al primarului comunei Fârliug.

Art.10. Prezenta hotărâre poate fi contestată la Instanța de contencios administrativ în termenul prevăzut de Legea nr.554/2004 cu modif. și compl. ulterioare, cu respectarea procedurii prealabile.

Art.11.- Prezenta hotărâre se comunică:

11.1. Instituției Prefectului, Județul Caraș-Severin, Primarului comunei Fârliug;

11.2. Prin afișare la sediul instituției și pe pagina web a instituției

INIȚIATOR:
Primar
Jr.BORDUZ Ioan

Bălu Viorel P.F.A.

Str. Mureșeni, nr. 5, Reșița, Jud. Caraș-Severin

F11 / 364 / 2010; C.U.I. 27268626

Cont nr. RO57CECECS 0130 RON 029 5197, CEC Bank, Suc. Reșița

Mobil : 0722-31 51 59

Tel/fax : 0255-22 31 42 ; 0355-81 94 64

E-mail. : vivalu@yahoo.com

**RAPORT DE EVALUARE A PROPRIETĂȚII
IMOBILIARE TIP TEREN INTRAVILAN ȘI CLĂDIRI
Cod clasificare in Inventarul Bunurilor - 1.2.1
IN VEDEREA TRANZACȚIONĂRII SAU CONCESIONĂRII**

ÎNREGISTRARE LA EVALUATOR	15 / 28.03.2019	ÎNREGISTRARE LA PRIMĂRIA FÂRLIUG	Nr.2019
---------------------------	-----------------	----------------------------------	--------------

1. <i>EVALUATOR</i>	Bălu Viorel
Legitimatie ANEVAR	Nr. 10.500
Parafa	Nr. 10.500, valabilă 2019
Asigurare profesională nr./ an/ nivel de acoperire	Certificat Asigurare 2019 – 10.000 Euro – Allianz- Țiriac
Firma	P.F.A. BĂLU VIOREL - Reșița
Adresa evaluatorului	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Orașul: Reșița ▪ Str. Mureșeni, nr. 5 ▪ Telefon: 0722.315.159 ▪ Fax: 0355.819.464 E-mail: vivalu@yahoo.com

2. <i>CLIENT</i>	Persoană juridică: PRIMĂRIA COMUNEI FÂRLIUG, jud. Caraș-Severin
Adresa	Comuna: Fârliug Strada: nr. 80 Telefon:
<i>DESTINATARUL RAPORTULUI</i>	Persoană juridică: PRIMĂRIA COMUNEI FÂRLIUG, jud. Caraș-Severin

3. <i>PROPRIETATEA EVALUATĂ</i>	<p>Tip: teren intravilan – o parcelă de teren în suprafața de 196,00 mp, cu clădire (fostul Grajd pentru reproducători din Dezești – în suprafața de 78,00 mp),situata în intravilanul comunei Fârliug, sat Dezești, jud.Caras Severin.</p> <p>Evaluarea proprietatii s-a realizat conform cererii clientului: cu inspectia zonei si în baza datelor de identificare primite de la proprietar.</p> <p>Terenul intravilan a fost evaluat în ipoteza în care aceasta este liber de construcții.</p>
Proprietar	Primăria Comunei Fârliug
Adresa proprietății	Teren intravilan în satul Dezești,, Fârliug, jud.Caras Severin

4. DECLARAREA VALORII

<i>VALOAREA DE PIAȚĂ ESTIMATĂ PRIN METODA COMPARATIEI VANZARILOR LA TEREN SI COSTURI LA CLADIRE</i>	12.760 LEI echivalent 2.680 EUR
VALOAREA ESTIMATA NU CONȚINE T.V.A.	

5. BAZA DE EVALUARE	Valoarea de piață
SCOPUL EVALUĂRII	Valoarea de piață în scopul tranzacționării
DATA DE REFERINȚĂ A EVALUĂRII	28.03.2019
CURS DE SCHIMB BNR LA DATA DE REFERINȚĂ	1 EURO = 4,7604
DATA INSPECȚIEI PROPRIETĂȚII	Inspeția a fost efectuată de către evaluator Bălu Viorel la data de 23.03.2019. Identificarea a fost facuta de evaluator în baza datelor cuprinse în planul de amplasament și delimitare a imobilului, cu propunerea de dezlipire, anexat.

6.	DATE PRIVIND DREPTUL DE PROPRIETATE	<ul style="list-style-type: none"> • <u>Drep de proprietate</u>: Comuna Fârliug, intabulare drept de Proprietate ,.....,cu suprafața totală teren intravilan de 196,00 mp si cladire – fostul Grajd pentru Reproducatori din Dezești, cu suprafața defasurată de 78,00 mp – după cum este menționat Tabelul cu <u>Inventarul Bunurilor care aparțin Domeniului Public al Comunei Fârliug la nr. crt. 85. Cod de clasificare 1.2.1.</u> • <u>Act administrativ</u>, <u>inscris in CF sub nr.</u>, intabulare drept de proprietate prin lege, cota actuala 1/1 – Comuna Fârliug – Sat Dezești -Domeniul Public • <u>Foaițe de sarcini</u> : Nu sunt • <u>CF</u> <u>Fârliug, nr. Cerere</u>
7.	DATE PRIVIND ISTORICUL TRANZACȚIILOR CU PROPRIETATEA	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Nu sunt.
8.	DATE PRIVIND DOCUMENTAȚIA CADASTRALĂ	Suprafața înregistrată în documentația cadastrală: Măsurată – 196,00 mp TEREN si 78,00 mp CLADIRE Suprafața reală – similara
9.	SITUAȚIA ACTUALĂ A TERENULUI	Teren – în intravilan periferie sat Dezești
10.	DESCRIEREA PROPRIETATII; CAI DE ACCES	Intravilanul Comunei Fârliug, sat Dezești, jud.Caras-Severin, zona periferică a localității, teren cu suprafață plană, neîngrădit, <u>cu categoria de folosință de curți construcții de 196,00 mp, fiind amplasată construcția C 1 de 78,00 mp, casa nr.</u> Suprafața totală evaluată: teren și clădire Forma: aprox. trapezoidală Front stradal: - Da, de 10 m Utilizare la data evaluării: teren în intravilanul comunei, nr. top. Utilități: energie electrică și apă în vecinătate
11.	CONCLUZIE PRIVIND ZONA DE AMPLASARE	Comuna Fârliug, sat Dezești, terenul este situat în zona periferică a localității, în apropierea unor grădini și case din partea mediană a sectorului șoselei ce străbate satul.
12.	ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE	
	DEFINIREA PIEȚEI ȘI SUBPIEȚEI	Piața imobilelor tip TERENURI. Subpiața TERENURI INTRAVILANE pentru curți construcții și livezi.
	NATURA ZONEI	Zonă este agro-industrială rurală de sedii administrative și agro-industriale. Din punct de vedere edilitar: zona în stagnare Din punct de vedere economic: zonă cu economie în stagnare, cu potențial de valorificare a zonelor industriale și rezidențiale
	OFERTA DE TERENURI SIMILARE	Parcellele libere cu Fs în zonă sunt relativ puține, acestea fiind ocupate în marea majoritate de construcții.
	CEREREA DE TERENURI	În stagnare
	ECHILIBRUL PIEȚEI (RAPORTUL CERERE/ OFERTĂ)	Dezechilibru în favoarea ofertei
	PREȚURI ÎN ZONĂ PENTRU PROPRIETĂȚI SIMILARE	Minim: 0,50 EURO /mp Maxim: 0,70 EURO/mp
	CONCLUZII ȘI TENDINȚE PRIVIND PIAȚA PROPRIETĂȚII	Piața imobiliară a terenurilor din această zonă se află în scădere, menținându-se trendul descendent al prețurilor din ultimii ani, pe fondul unui număr foarte mic de tranzacții. Anexa nr. 3 cuprinde extrase privind prețurile pe segmentul de piață al proprietății.

13. EVALUARE

Evaluarea executată conform prezentului raport, în concordanță cu cerințele beneficiarului, reprezintă o estimare a valorii de piață (cu particularitățile prezentate în continuare) a imobilului așa cum este aceasta definită în Standardele ANEVAR 2019, SEV 310 - Evaluarea drepturilor asupra proprietăților imobiliare pentru garantarea împrumutului și Ghidul metodologic GEV 520 - Evaluarea pentru garantarea împrumutului.

Conform acestui standard, valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care un activ ar putea fi schimbat la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepartinitoară, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștința de cauză, prudent și fără constrângere.

Metodologia de calcul a "valorii de piață" a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietăților și de recomandările standardelor ANEVAR 2019, SEV 310 - Evaluarea drepturilor asupra proprietăților imobiliare pentru garantarea împrumutului.

In elaborarea prezentului raport de evaluare au fost luate în considerare următoarele standarde: Standardele de Evaluare ANEVAR 2019 – SEV 100 Cadrul general, SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării, SEV 102 - Implementare, SEV 103 – Raportarea evaluării - la care se adaugă Aplicații ale evaluării - SEV 310 Evaluări ale drepturilor asupra proprietății imobiliare pentru garantarea împrumutului) și Ghidul de Evaluare - GEV 520, Evaluarea pentru garantarea împrumuturilor, Glosarul IVS 2019.

Cea mai buna utilizare

Cea mai buna utilizare a proprietății imobiliare ca fiind construită, poate fi continuarea utilizării existente, renovarea sau reabilitarea, extinderea, adaptarea sau conversia la o altă utilizare, demolarea parțială sau toală, ori o combinație a acestor alternative.

Cea mai bună utilizare implică testul permisibilității legale, testul posibilității fizice, testul fezabilității financiare și testul productivității maxime.

Evaluatorul consideră că cea mai bună utilizare a imobilului este cea **agricola sau rezidențială**; această utilizare întrunește cele patru condiții/teste prevăzute în definiția celei mai bune utilizării.

Evaluarea prin metoda comparației directe

Abordarea prin comparații de piață își are baza în analiza pieței și utilizează analiza comparativă, respectiv estimarea valorii se face prin analizarea pieței pentru a găsi proprietăți similare, comparând apoi aceste proprietăți cu cea "de evaluat".

Pentru realizarea abordării s-a utilizat analiza comparațiilor directe. Informațiile privind ofertele comparabile sunt corectate pentru a reflecta diferențele între fiecare proprietate comparabilă și proprietatea de evaluat. Elementele de comparație includ: sursa informației, suprafața, data ofertei, localizare, suprafețe, vechime construcție, finisaje, elemente constructive, utilități, garaj, boxa, centrala termică proprie, etc.

Studiind piața imobiliară se menționează câteva valori de ofertare pentru imobile similare, amplasate în aceeași zonă, aparute în publicațiile imobiliare cele mai răspândite/internet.

Premiza majoră a metodei este aceea că valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu prețurile de tranzacționare a unor proprietăți competitive și comparabile.

13.1. Abordarea (evaluarea) prin metoda Comparațiilor directe de piață pentru teren

ABORDARI IN EVALUARE: Evaluarea prin metoda comparației de piață

EVALUAREA TERENULUI : Metoda utilizată: comparația directă

În ANEXA nr. 2 este prezentat rezultatul estimării valorii de piață prin metoda comparației de piață VALOAREA DE PIAȚĂ ESTIMATA PRIN METODA COMPARAȚIEI DE PIAȚĂ	570 LEI echivalent 120 EUR Ptr. 0,6 Euro/ mp
VALOAREA ESTIMATA NU CONȚINE T.V.A.	

13.2. Abordarea (evaluarea) proprietății prin metoda Costurilor - Catalog 1964

În ANEXA nr. 6 - este prezentată determinarea valorii de piață prin metoda costurilor, pentru întreaga proprietate.

VALOAREA DE PIAȚĂ DETERMINATĂ PRIN METODA COSTURILOR PENTRU CLADIRE Din care valoarea terenului este : 570 LEI VALOAREA NU CONȚINE T.V.A.	12.760 LEI echivalent a 2.680 EUR
--	--

14. DEFINIȚII, IPOTEZE ȘI CONDIȚII LIMITATIVE ȘI ALTELE

▪ VALOAREA DE PIAȚĂ

Valoarea de piață este suma estimată pentru care o proprietate va fi schimbat la data evaluării, între un vânzător hotărât și un cumpărător decis, într-o tranzacție cu preț determinat obiectiv, după o activitate de marketing corespunzătoare, în care părțile implicate au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere (SEV 2014 Cadrul general).

▪ COST DE ÎNLOCUIRE NET

Costul curent de reproducție sau de înlocuire a unui activ minus deprecierea pentru deteriorarea fizică și pentru orice alte forme relevante de depreciere și neadekvare.

OBSERVAȚII:

Dacă se determină un alt tip de valoare, diferit de valoarea de piață, se vor face precizările corespunzătoare.

14.2 IPOTEZE ȘI CONDIȚII LIMITATIVE:

1. Prezentul raport este întocmit la cererea clientului și în scopul precizat în cerere. Nu este permisă folosirea raportului de către o terță persoană fără obținerea, în prealabil, a acordului scris al clientului, autorului evaluării și evaluatorului verificator, așa cum se precizează la punctul 8 de mai jos. Nu se asumă responsabilitatea față de nici o altă persoană în afara clientului, destinatarului evaluării și celor care au obținut acordul scris și nu se acceptă responsabilitatea pentru nici un fel de pagube suferite de orice astfel de persoană, pagube rezultate în urma deciziilor sau acțiunilor întreprinse pe baza acestui raport.
2. Raportul de evaluare își păstrează valabilitatea numai în situația în care situația de fapt și de drept a proprietății și condițiile de piață, reprezentate de factorii economici, sociali și politici, rămân nemodificate în raport cu datele și informațiile concrete existente la data întocmirii raportului de evaluare.
3. Evaluatorul nu este responsabil pentru problemele de natură legală, care afectează fie proprietatea imobiliară evaluată, fie dreptul de proprietate asupra acesteia și care nu sunt cunoscute de către evaluator. În acest sens se precizează că nu au fost făcute cercetări specifice la arhive, cărți funciare, registre agricole, etc iar evaluatorul presupune că titlul de proprietate care i-a fost prezentat, este legal și valabil, că poate face obiectul constituirii unor drepturi reale, că nu există datorii care au legătură cu proprietatea evaluată și aceasta nu este ipotecată sau închiriată. În cazul în care există o

asemenea situație și este documentată prin acte juridice, aceasta este menționată în raport. Proprietatea imobiliară se evaluează pe baza premisei că aceasta se află în posesie legală (titlul de proprietate este valabil) și responsabilă.

4. Se presupune că proprietatea imobiliară în cauză respectă reglementările privind documentațiile de urbanism, legile de construcție și regulamentele de mediu, dacă nu sunt respectate aceste cerințe, valoarea de piață va fi afectată.
5. Proprietatea nu a fost expertizată detaliat. Orice schiță din raportul de evaluare prezintă dimensiunile aproximative ale proprietății și este realizată pentru a ajuta cititorul raportului să vizualizeze proprietatea. În cazul în care există documente relevante (măsurători de cadastru, expertize) acestea vor avea prioritate.
6. Dacă nu se arată astfel în raport, și dacă nu se poate face dovada contrară, se poate presupune că evaluatorul nu are cunoștință asupra stării ascunse sau invizibile a proprietății (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, starea și structura solului, structura fizică, sistemele mecanice și alte sisteme de funcționare, fundația, etc.), sau asupra condițiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezența substanțelor periculoase, substanțelor toxice etc.), care pot majora sau micșora valoarea proprietății. Se presupune că nu există astfel de condiții dacă ele nu au fost observate, la data inspecției, sau nu au devenit vizibile în perioada efectuării analizei obișnuite, necesară pentru întocmirea raportului de evaluare. Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietății, astfel de informații depășind sfera acestui raport și/sau calificarea evaluatorului. Evaluatorul nu oferă garanții explicite sau implicite în privința stării în care se află proprietatea și nu este responsabil pentru existența unor astfel de situații și a eventualelor lor consecințe și nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.
7. Evaluatorul obține informații, estimări și opinii necesare întocmirii raportului de evaluare, din surse pe care le consideră a fi credibile și se consideră că acestea sunt adevărate și corecte. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în privința veridicității și acurateței informațiilor furnizate de terțe părți.
8. Conținutul acestui raport este confidențial pentru client și destinat și autorul nu îl va dezvălui unei terțe persoane, cu excepția situațiilor prevăzute de Standardele Internaționale de Evaluare și/sau atunci când proprietatea a intrat în atenția unui corp judiciar calificat.
9. Evaluatorul a fost de acord să-și asume realizarea misiunii încredințate de către clientul numit în raport, în scopul utilizării precizate de către client și în scopul precizat în raport.
10. Consimțământul scris al evaluatorului și al evaluatorului verificator (dacă al acestuia din urmă este necesar), trebuie obținut înainte ca oricare parte a raportului de evaluare să poată fi utilizată, în orice scop, de către orice persoană, cu excepția clientului și a creditorului, sau a altor destinatari ai evaluării care au fost precizați în raport. Consimțământul scris și aprobarea trebuie obținute înainte ca raportul de evaluare (sau oricare parte a sa) să poată fi modificat sau transmis unei terțe părți, inclusiv altor creditori ipotecari, alții decât clientul sau altor categorii de public, prin prospecte, memorii, publicitate, relații publice, informații, vânzare sau alte mijloace. Raportul de evaluare nu este destinat asiguratorului proprietății evaluate, iar valoarea prezentată în raportul de evaluare nu are legătură cu valoarea de asigurare.
11. Atât selectarea metodelor de evaluare, cât și modalitățile de aplicare, s-au făcută având în vedere statutul actual al proprietății supuse evaluării, astfel încât valorile estimate să conducă la o valoare cât mai probabilă și apropiată de cea la care va fi încheiată tranzacția.
12. Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea abordărilor în evaluare au fost reonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării.
13. Evaluatorul a prezentat în raport elemente descriptive, schițe, fotografii ale proprietății, pentru a da o imagine cât mai completă asupra dimensiunilor și stării acestuia.
14. Evaluatorul a presupus ca imobilul de evaluat se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor urbanistice din zonă, în afară cazului în care a fost identificat o non-conformitate, descris și luat în considerare în prezentul raport.

Orice valori estimate în raport se aplica întregii proprietăți și orice divizare sau distribuie a valorii pe interese fracționate va modifica valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuie a fost prevăzută în raport.

14.3. SURSE DE INFORMARE

- Standarde Internaționale de Evaluare (IVS) – elaborate de International Valuation Standards Council..... ANEVAR Bucuresti, Ed. 2011
- Evaluarea Proprietatilor Imobiliare – editia romana Ed. Appraisal Institute
- Evaluarea si finantarea proprietatilor imobiliare ANEVAR Ed. 1996
- Culegere de standarde de evaluare ANEVAR Ed. 2001
- Buletine Informativ Colectia ANEVAR
- Colectia „ Cataloge de reevaluare „ Editura MATRIX ROM Bucuresti
- Indreptar tehnic pentru evaluarea imediata la pretul zilei a costurilor elementelor si constructiilor de locuinte , autori S.Turcus si A. Cristian, Ed. MATRIX ROM Bucuresti
- Cladiri – sisteme si subsisteme constructive , autori Constantin Pestisanu si Corneliu Schiopu Colectia Biblioteca ANEVAR
- Costuri de reconstructie , costuri de inlocuire ptr. cladiri rezidentiale , autor Corneliu Schiopu ,ed. IROVAL Bucuresti
- Costuri de reconstructie , costuri de inlocuire ptr cladiri industriale , comerciale si agricole , autor Corneliu Schiopu ,ed IROVAL Bucuresti
- Informatii de piata obtinute de la agentii imobiliare din zona precum si din studierea publicitatii imobiliare specifice in publicatiile Publictim, jurnalul de Caraș etc precum si prin studierea diferitelor site-uri de internet specializate in publicitate imobiliara

Oferte comparabile : ANEXA nr. 3 Vânzări terenuri:

A. – <https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan/7b0160757c6d6052.html>

B. – <https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan/7b016471796d6b54.html>

C.- <https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/urgent-vand-teren-intravilan-pt-construcii-2584-mp-in-loc-zagujeni-jud-caras-severin/780866747a616056.html>

15. DECLARAȚIE DE CONFORMITATE

Ca elaborator declar că raportul de evaluare, pe care îl semnez, a fost realizat în concordanță cu reglementările Standardelor Internaționale de Evaluare și cu ipotezele și condițiile limitative cuprinse în prezentul raport. Declar că nu am nici o relație particulară cu clientul și nici un interes actual sau viitor față de proprietatea evaluată. Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori, solicitare venită din partea clientului sau a altor persoane care au interese legate de client sau de produsul bancar garantat, iar remunerarea evaluării nu se face în funcție de satisfacerea unei asemenea solicitări. În aceste condiții, subsemnatul, în calitate de elaborator, îmi asum responsabilitatea pentru datele și concluziile prezentate în prezentul raport de evaluare.

16. CERTIFICARE Subsemnatul certific în cunoștință de cauză și cu bună credință că:

1. Afirmațiile declarate de către mine și cuprinse în prezentul raport sunt adevărate și corecte. Estimările și concluziile se bazează pe informații și date considerate de către evaluator ca fiind adevărate și corecte, precum și pe concluziile inspecției asupra proprietății, pe care am efectuat-o la data de 23.03.2019.
2. Analizele, opiniile și concluziile mele sunt limitate doar de ipotezele și concluziile limitative menționate și sunt analizele, opiniile și concluziile mele profesionale personale, imparțiale și nepărtinitoare.
3. Nu am interese anterioare, prezente sau viitoare în privința proprietății imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare și nu am nici un interes personal privind părțile implicate în prezenta misiune, excepție făcând rolul menționat aici.
4. Implicarea mea în această misiune **nu este condiționată** de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit legat de mărimea valorii estimate sau impus de destinatarul evaluării și legat de producerea unui eveniment care favorizează cauza clientului în funcție de opinia mea.
5. Analizele, opiniile și concluziile mele au fost formulate, la fel ca și întocmirea acestui raport, în concordanță cu Standardele Internaționale de Evaluare.
6. Posed cunoștințele și experiența necesare îndeplinirii misiunii în mod competent. Cu excepția persoanelor menționate în raportul de evaluare, nici o altă persoană nu mi-a acordat asistență profesională în vederea îndeplinirii acestei misiuni de evaluare.

17. RECONCILIAREA VALORILOR. DECLARAREA VALORII SELECTATE

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

Adecvarea: După o analiză amanunțită, se considera ca toate abordările, respectiv metodele selectate, sunt considerate adecvate, abordarea prin piață este cea mai adecvată metoda, corelată cu scopul evaluării această metoda evidentiază cel mai bine valoarea de piață a proprietății.

Precizia: în estimarea valorii apartamentului, prin piață și prin venit se utilizează informații din piață.

Cantitatea de informații: Cantitatea informațiilor avute la dispoziție în analiza este considerată suficientă pentru aplicarea tuturor abordărilor.

În plus proprietatea în cauză nu este tipic una generatoare de venituri, ci este o proprietate rezidențială cu destinația de locuință, iar estimarea veniturilor pentru proprietățile comparabile subiectului, întâlnite pe piață, pot ține cont de informații slabe calitativ referitoare la valorile chiriilor, ce nu au la bază un nivel sigur necesar aprecierii corecte a ratei de capitalizare, având în vedere mediul economic actual și implicațiile lui în piața imobiliară.

Drept urmare, se considera ca valoarea care conduce la pretul cel mai probabil al proprietății de evaluat este cea rezultată din abordarea prin comparația vânzărilor.

ÎN URMA EVALUĂRII EFECTUATE DE MINE, A ANALIZEI INFORMAȚIILOR APLICABILE ȘI A FACTORILOR RELEVANȚI, OPINIA NOASTRĂ ESTE CĂ VALOAREA DE PIAȚĂ A PROPRIETĂȚII IMOBILIARE DESCRISE (SAU DREPTULUI EVALUAT) ESTE:

VALOAREA DE PIAȚĂ ESTIMATĂ PRIN METODA COMPARATIEI DE PIAȚA LA TEREN ȘI METODA COSTURILOR LA CLADIRE	12.760 LEI
Din care 570 lei terenul	Echivalent 2.680 EUR
VALOAREA ESTIMATĂ NU CONȚINE T.V.A.	

EVALUATOR,
Bălu Viorel



BĂLU VIOREL P.F.A.





Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară CARAS-SEVERIN
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Resita

**EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 34345 Fârluig



Nr. cerere 14673
Ziua 03
Luna 04
Anul 2019

Cod verificare



100068556790

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Dezesti, Jud. Caraș-Severin

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	34345	196	Teren neimprejmuit; Imobil neimprejmuit

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr.	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	34345-C1	Loc. Dezesti, Jud. Caraș-Severin	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:/8 mp; Grajd pentru reproducători din Dezesti

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
14673 / 03/04/2019	
Act Normativ nr. 532, din 30/05/2002 emis de GUVERNUL ROMANIEI; Act Administrativ nr. 1013, din 01/04/2019 emis de COMUNA FĂRLIUG; Act Administrativ nr. 13941, din 28/03/2019 emis de OCPI CARAS SEVERIN; Act Administrativ nr. 1014, din 02/04/2019 emis de COMUNA FĂRLIUG;	
B1	A1, A1.1
se infiintiaza cartea funciara nr. 34345 UAT FĂRLIUG pentru imobilul in suprafata de 196 mp, nr .cad. 34345 rezultat in urma dezlipirii din imobilul PASUNE cu nr .top. 177/b/1/2/2/1/2/a/1/4/a/5/2/b/1/1/a/a/2/1/2/a/1 in scris in cartea funciara pe hirtie nr.424 DEZESTI conform HG 532/2002, anexa 38 poz.85 si 44- inventarul bunurilor care apartin domeniului public al COMUNEI FĂRLIUG	
B2	A1, A1.1
Intabulare, drept de PROPRIETATEconform HG 532/2002, anexa 38 poz.85 si 44- inventarul bunurilor care apartin domeniului public al COMUNEI FĂRLIUG, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) COMUNA FĂRLIUG - DOMENIU PUBLIC	

C. Partea III. SARCINI .

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	



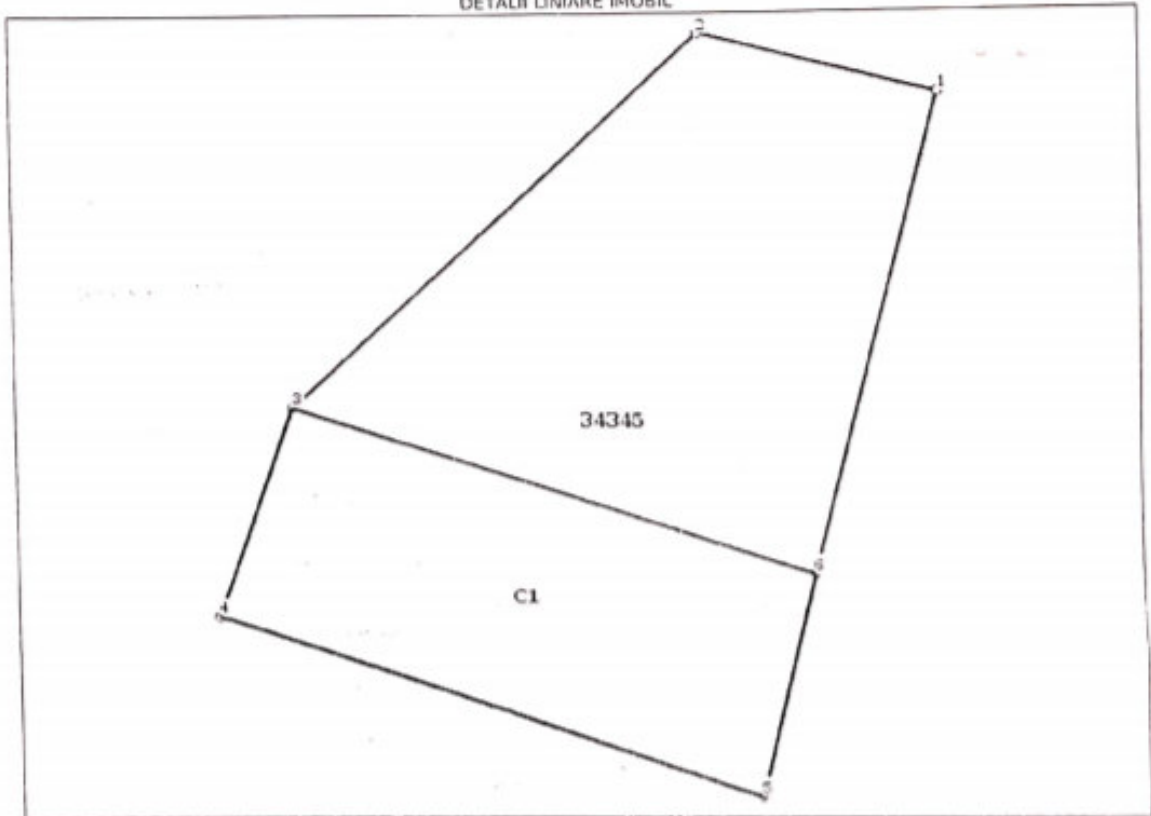
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
34345	196	Imobil acimprejrnuit

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	196	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr -	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	34345-C1	construcții anexa	78	Cu acte	S. construita la sol: 78 mp. Grajd pentru reproducatori din Dezesti

Lungime Segmente

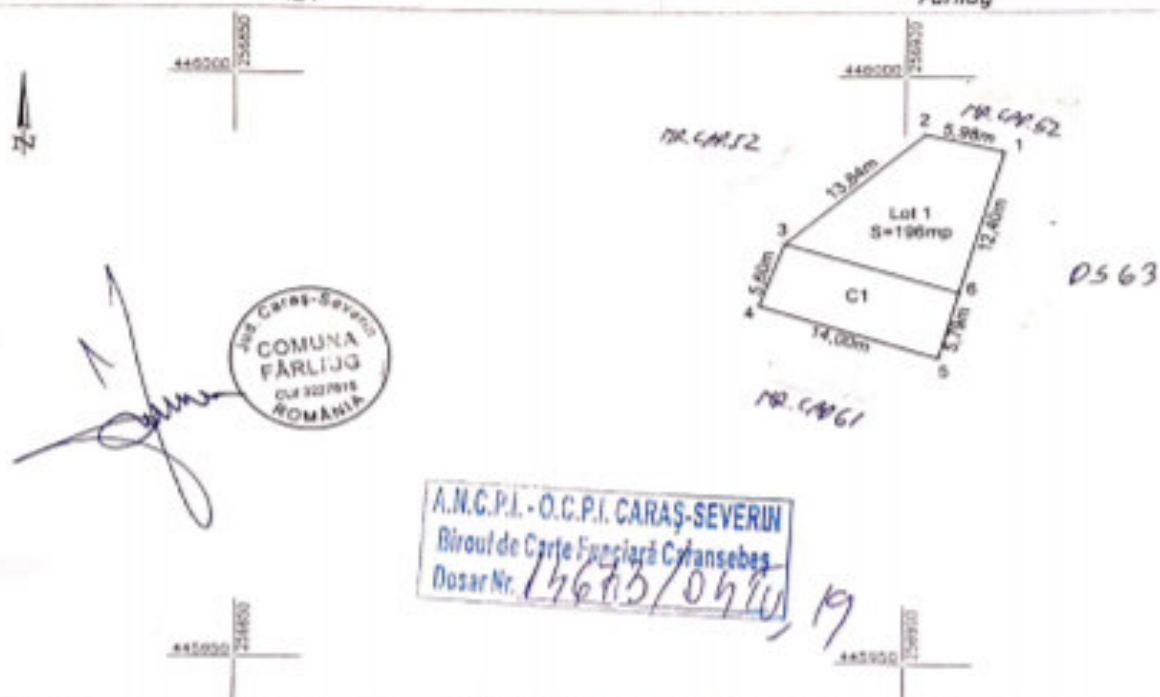
1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	5.978
2	3	13.042
3	4	5.6
4	5	14.001



PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI
scara 1:500

Nr.cadastral 34345	Suprafața măsurată a imobilului (mp) 196	Adresa imobilului Jud.Caraș Severin,com.Farliug, loc. Dezesti.
Nr.Cartei Funciare 424	Unitatea Administrativ teritorială (U.A.T.) Farliug	



A.DATE REFERITOARE LA TEREN			
Nr.Parcelă	Categorie de folosință	Suprafața (mp)	Mențiuni
1	CC	196	Imobil neimprejmuț
-	-	-	
-	-	-	
Total		196	

B.DATE REFERITOARE LA CONSTRUCTII			
Cod	Destinația	Suprafața (mp)	Mențiuni
1	CA	78	Grajd
Total		78	

Suprafața totală măsurată a imobilului = 196mp
Suprafața din act= 196mp

Executant : SC TOPO WESTPOINT SRL
Ing. Ungureanu Alexandru

CERTIFICAT DE AUTORIZARE
Serviu RO-B-J,
Nr. 1256/12.12.2017
TOPO WESTPOINT SRL

CERTIFICAT DE AUTORIZARE
Serviu RO-CC-F,
Nr. 1256/12.12.2017
TOPO WESTPOINT SRL

Data : aprilie 2019

Tanțim execuția măsurătorilor la teren, corectitudinea întabulării funciunilor cadastrale și corespondența acestora cu realitatea din teren

Inspector

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară
CARAȘ-SEVERIN
KERI BIANCA ANA
Inspector

Data : 08.04.2019

Confirm introducerea imobilului in baza de date integrată și atribuirea numărului cadastral



DOCUMENTAȚIE DE ATRIBUIRE

Pentru imobilul identificat prin nr. cadastral 34345 în suprafață de 196 mp-teren intravilan, - din care suprafață constituită la sol 78 mp - situat în Comuna Fârliug, satul Dezești denumit grajd pentru reproducători din Dezești f.n

1. INFORMATII GENERALE PRIVIND PROPIETARUL

1. Comuna Fârliug, județul Caraș-Severin, cu sediul în Comuna Fârliug, județul Caraș-Severin,, Cod fiscal, având contul deschis la Trezoreria, reprezentată prin d-l BORDUZ IOAN - primar, în calitate de **PROPRIETAR**.

2. INSTRUCȚIUNI PRIVIND ORGANIZAREA ȘI DESFĂȘURAREA PROCEDURII DE VÂNZARE

2.1. Calitatea de cumpărător o poate avea orice persoană fizică sau juridică, româna ori străină.

Desfășurarea procedurilor de închiriere

A. Procedura licitației publice

Pentru desfășurarea procedurii licitației publice, este obligatorie **participarea a cel puțin trei ofertanți**.

Dupa primirea ofertelor, în perioada anunțată și înscrierea lor în ordinea primirii în registrul intrării ieșiri, plicurile închise și sigilate vor fi predate comisiei de evaluare, constituită prin dispoziția primarului la data fixată pentru deschiderea lor, prevăzută în anunțul publicitar.

Sedința de deschidere a plicurilor este publică.

După deschiderea plicurilor exterioare, comisia de evaluare elimină ofertele care nu conțin totalitatea documentelor și datelor cerute în "*Instrucțiunile privind modul de elaborare și prezentare a ofertelor*" și întocmește un proces-verbal, în care se menționează rezultatul deschiderii plicurilor respective.

Deschiderea plicurilor interioare ale ofertelor se face numai după semnarea procesului verbal care consemnează operațiunile descrise la punctul 4 de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanți, **numai dacă există cel puțin două oferte eligibile (oferte care îndeplinesc condițiile stabilite de lege)**.

În cazul în care nu există cel puțin două oferte eligibile, Comisia de evaluare va întocmi un proces-verbal care va constata imposibilitatea de deschidere a plicurilor interioare, urmând a se repeta procedura de licitație publică deschisă.

Criteriul de atribuire al contractului de vânzare este cel mai mare nivel al prețului.

Pe baza evaluării ofertelor, comisia de evaluare întocmește un raport care cuprinde descrierea procedurii și operațiunile de evaluare, elementele esențiale ale ofertelor depuse și motivele alegerii ofertantului câștigător sau, în cazul în care nu a fost desemnat câștigător nici un ofertant, cauzele respingerii.

În cazul în care licitația publică nu a condus la desemnarea unui câștigător, se va consemna această situație într-un proces verbal și se va organiza o nouă licitație.

În baza procesului – verbal în care se menționează ofertele valabile, ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate și motivele excluderii acestora din urmă de la procedura de atribuire, comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite locatorului.

Dupa primirea raportului comisiei de evaluare, locatorul, în termen de 3 zile lucrătoare informează în scris, cu confirmare de primire, ofertanții ale căror oferte au fost excluse, indicând motivele excluderii.

B. Garanții și taxa de participare

În vederea participării la licitație, ofertanții sunt obligați să depună la organizator garanția de participare.

Ofertanților necâștigători li se restituie garanția în termen de 7 zile de la desemnarea ofertantului câștigător în urma unei cereri de restituire.

Garanția de participare la licitație se pierde în următoarele cazuri:

- dacă ofertantul își retrage oferta în termenul de valabilitate al acesteia.
- în cazul ofertantului câștigător, dacă acesta nu se prezintă în termenul de 20 de zile de la data la care locatorul a informat ofertantul despre alegerea ofertei sale, pentru semnarea contractului de vânzare cumpărare

Garantiile și taxele se pot depune :

- la casieria Primăriei;
- **Valoarea garanției de participare este de 300 lei, 3% din prețul inițial al evaluării bunului imobil, de la care se pornește licitația.**
- Taxa de participare, prin care se acoperă chetuielile de organizare a licitației este în cunșum **de 300 lei. (se include caietul de sarcini).**
- Taxa de participare nu se restituie.
- Garanția și taxa de participare sunt valabile pentru o singura licitație.

3. CAIET DE SARCINI

Caietul de sarcini este parte componenta a documentației de atribuire.

4. INSTRUCȚIUNI PRIVIND MODUL DE ELABORARE ȘI PREZENTARE A OFERTELOR

I. Prezentarea ofertelor – condiții de eligibilitate

Ofertele vor fi redactate în limba română.

Ofertanții transmit ofertele lor în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care se înregistrează, în ordinea primirii lor, în registrul “Contracte și oferte de închiriere”, precizându-se data și ora.

4. Pe plicul exterior se va indica doar obiectul închirierii pentru care este depusă oferta, data și ora deschiderii ofertelor. Alte înșcriuri atrag descalificarea ofertanților.

PLICUL EXTERIOR TREBUIE SĂ CONȚINĂ:

A. Documente pentru ofertanți persoane juridice :

Documente care să ateste forma juridică a ofertantului:

- certificat de înmatriculare la Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul în raza căruia se află sediul social al ofertantului;
- certificat constatator, emis de Oficiul Registrului Comerțului;
- dovada înșcrierii în registrul persoanelor juridice fără scop patrimonial, după caz.

Acte doveditoare a stării materiale și financiare care să ateste capacitatea de preluare:

- certificate constatatoare emise de instituțiile abilitate care să confirme achitarea obligațiilor exigibile de plată față de bugetul local și bugetul consolidat al statului la zi;
- declarație pe propria răspundere că nu este în procedura de reorganizare sau lichidare judiciară;
- Imputernicire pentru reprezentantul societății/persoanei juridice fără scop patrimonial, dacă nu este reprezentantul legal al acesteia
- Copie după chitanțele care dovedesc achitarea garanției și taxei de participare la licitație.
- Cererea tip de înșcriere la licitație.

B. Documente pentru ofertanți persoane fizice :

Certificat Fiscal privind impozitele și taxele locale, emis de Consiliul Local al localității în care domiciliază.

Documente care dovedesc identitatea, nume, prenume, adresă;

Copie după chitanțele care dovedesc achitarea garanției și taxei de participare la licitație.

Cererea tip de înșcriere la licitație va cuprinde următoarele elemente:

- datele de identificare a ofertantului;
- datele de identificare ale bunului imobil pentru care se solicita înșcrierea la licitație;
- precizări cu privire la acceptarea de către ofertant a prevederilor caietului de sarcini, instrucțiunilor pentru ofertanți și ale contractului de închiriere.

PLICUL INTERIOR TREBUIE SĂ CONTINĂ:

Pe plicul interior se înșcriu numele sau denumirea ofertantului, sediul social al acestuia sau adresa, precum și bunul pentru care ofertează;

Acest plic va conține oferta propriu-zisă și va fi semnată de ofertant.

Oferta va cuprinde: - prețul oferit – în lei.

Fiecare participant are dreptul să depună o singură ofertă.

Ofertele primite și înregistrate după termenul limită de primire, prevăzut în anunțul publicitar, vor fi excluse de la licitație și vor fi înapoiate ofertanților fără a fi deschise.

Plicurile interioare care nu sunt sigilate, constatarea făcându-se după deschiderea plicurilor exterioare, nu vor fi luate în considerare, ofertele respective fiind descalificate.

Precizări privind oferta

Oferta reprezintă angajamentul ferm al ofertantului în conformitate cu documentele licitației, este secretă și se depune în vederea participării la licitație.

Oferta trebuie să fie fermă și redactată în limba română.

Oferta este supusă clauzelor juridice și financiare înscrise în documentele ce o alcătuiesc.

Organizatorul licitației are dreptul, prin comisia de evaluare, să descalifice orice ofertant care nu îndeplinește prin oferta prezentată una sau mai multe cerințe din documentele licitației.

Depunerea ofertei reprezintă manifestarea voinței ofertantului de a semna contractul de închiriere a bunului pentru a-l exploata conform obiectivelor locatorului.

Revocarea ofertei de către ofertant în perioada de valabilitate a acesteia, potrivit anunțului, atrage după sine pierderea garanției de participare.

Revocarea de către ofertant a ofertei după adjudecare, atrage după sine pierderea garanției de participare și, dacă este cazul, plata de daune interese de către partea în culpă.

Conținutul ofertei trebuie să rămână confidențial până la data stabilită pentru deschiderea acestora, locatorul urmând a lua cunoștință de conținutul respectivelor oferte numai după această dată.

Elemente de preț

Prețul minim de pornire a licitației este de: 12.160 lei/– Potrivit raportului de evaluare întocmit de PFA BĂLU Viorel. Calculul s-a făcut potrivit Raportului de evaluare întocmit de PFA Bălu Viorel la un curs de 4,7604 lei/euro.

Modul de achitare a prețului cât și clauzele pentru respectarea obligațiilor de plată, se vor stabili prin contractul de vânzare cumpărare.

Câștigătorul va suporta toate cheltuielile de instituire a vânzării prevăzute.

Participantului la licitație căruia nu i-a fost adjudecat bunul va primi contravaloarea garanției de participare.

5. INFORMATII PRIVIND CRITERIUL DE ATRIBUIRE

Criteriul de atribuire al contractului de închiriere este: cel mai mare nivel al prețului.

Comisia de evaluare este legal întrunită numai în prezența tuturor membrilor

Comisia de evaluare adopta decizii în mod autonom numai pe baza documentației de atribuire și cu respectarea prevederilor legale în vigoare.

Membrii comisiei de evaluare, supleanții și invitații trebuie să respecte regulile privind conflictul de interese.

Membrii comisiei de evaluare au obligația de a păstra confidențialitatea datelor, informațiilor și documentelor cuprinse în ofertele analizate

6. INSTRUCIUNI PRIVIND MODUL DE UTILIZARE AL CĂILOR DE ATAC

1. Soluționarea litigiilor apărute în legătură cu atribuirea, încheierea, executarea, modificarea și încetarea contractului, precum și a celor privind acordarea de despăgubiri se realizează potrivit prevederilor Legii contenciosului administrativ nr. 554/2004.

2. Acțiunea în justiție se introduce la secția de contencios administrativ a tribunalului în a cărui jurisdicție se află sediul locatorului.

7. INFORMAȚII REFERITOARE LA CLAUZELE CONTRACTUALE OBLIGATORII

Drepturile și îndatoririle părților se stabilesc prin contract.

CAIET DE SARCINI

privind vânzarea prin licitație publică deschisă Pentru imobilul identificat prin nr. cadastral 34345 în suprafață de 196 mp-teren intravilan, - din care suprafață constuită la sol 78 mp - situat în Comuna Fârliug, satul Dezești denumit grajd pentru reproducători din Dezești f.n

1. OBIECTUL VÂNZĂRII

Obiectul închirierii îl reprezintă *vânzarea prin licitație publică deschisă Pentru imobilul identificat prin nr. cadastral 34345 în suprafață de 196 mp-teren intravilan, - din care suprafață constuită la sol 78 mp - situat în Comuna Fârliug, satul Dezești denumit grajd pentru reproducători din Dezești f.n .*

OBIECTIVELE PROPRIETARULUI

- atragerea la bugetul local de fonduri suplimentare rezultate în urma vânzării;
- utilizarea adecvată a patrimoniului comunei;
- atragerea capitalului privat în acțiuni ce vizează satisfacerea unor nevoi ale comunităților locale precum și ridicarea gradului de civilizație și confort al acestora.
- administrarea eficientă a domeniului public și privat al comunei Fârliug pentru atragerea de venituri suplimentare la bugetul local.
- trecerea responsabilității pentru modul de gestionare a bunului închiriat, în sarcina proprietarului (inclusiv cele de mediu).
- degrevarea bugetului local de cheltuieli privind administrarea și întreținerea bunului închiriat.

2. CONDITII GENERALE

2.1 Pe parcursul exploatării bunului se vor respecta normele de protecție a mediului impuse de legile în vigoare.

2.2 Suma de pornire a licitației este dată de raportul de evaluare întocmit de PFA Bălu Viorel;

3. CONDIȚIILE DE VALABILITATE A OFERTEI

3.1. Oferta va fi transmisă (depusă) până la data de _____, ora ____ , riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forta majoră, cad în sarcina persoanei interesate.

3.2. Oferta va fi transmisă în două plicuri închise și sigilate, unul exterior care va conține documentele prevăzute în instrucțiunile pentru ofertanți și unul interior care va conține oferta propriu-zisă semnată de ofertant.

3.3. Oferta este valabilă pe toată perioada desfășurării licitației și este confidențială până la deschidere de către comisia de evaluare.

3.4. Criteriul de atribuire a contractului de închiriere este cel mai mare nivel a prețului, iar în caz de egalitate a ofertei se va trece la supralicitare prin strigare începând de la valoarea înscrisă în formularul de ofertă.

3.5. Procedura de licitație se poate desfășura numai dacă s-au depus cel puțin două oferte valabile.

CONTRACT VÂNZARE-CUMPĂRARE

Încheiat astăzi la

I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

1.1. (numele și prenumele) cu domiciliul în
(localitatea), str. nr., bloc, scara, etaj, apartament,
sectorul/județul, codul numeric personal în
calitate de vânzător și

1.2. (numele și prenumele) cu domiciliul în
(localitatea), str. nr., bloc, scara, etaj, apartament,
sectorul/județul, codul numeric personal în calitate de cumpărător au
convenit să încheie prezentul contract de vânzare-cumpărare, cu respectarea următoarelor clauze:

II. OBIECTUL CONTRACTULUI

2.1. Transmiterea dreptului de proprietate de către vânzător cumpărătorului asupra imobilului situat în
..... (localitatea), str. nr.,
județul/sectorul, compus din

2.2. Odată cu vânzarea imobilului menționat se transmite cumpărătorului și dreptul de proprietate asupra
terenului aferent în suprafață de mp.

CUMPĂRĂTORUL cumpără, iar VÂNZĂTORUL vinde, conform termenilor acestui CONTRACT, întreg
dreptul de proprietate asupra imobilului:., situat în, str.

....., nr., înscris în c.f. nr.

(localitatea), A+1, cu nr. top./cad., compus din:, cu suprafața
utilă de m.p., cu cota din părțile indivize comune aferente de/100-a parte, teren în
cota de-a parte.

2.3. Imobilul care face obiectul prezentului contract de vânzare-cumpărare este proprietatea vânzătorului fiind
dobândit prin..... (vânzare-cumpărare, donație, schimb etc.) conform

..... autentificat la

....., dreptul de proprietate (titlul de proprietate, numărul, data) fiind înscris în Cartea
funciara nr. a localității

III. PREȚUL CONTRACTULUI

3.1. Prețul irevocabil al vânzării, stabilit de comun acord între VÂNZĂTOR și CUMPĂRĂTOR este de
..... lei, din care VÂNZĂTORUL a primit azi, data semnării și autentificării
suma delei.

IV. PREDAREA POSESIEI

4.1. Preluarea în stăpânirea de fapt a imobilului de către CUMPĂRĂTOR se face până cel târziu la data de
.....

4.2. Cheltuielile datorate folosinței și deținerii proprietății imobilului, ce face obiectul prezentului CONTRACT,
cum ar fi: taxele, impozitele, cheltuielile de întreținere, vor fi achitate la zi de VÂNZĂTOR până inclusiv în ziua
predării, urmând ca de la data eliberării efective a imobilului, acestea să treacă asupra CUMPĂRĂTORULUI.

V. GARANȚII ȘI DECLARAȚII

5.1 Vânzătorul declară următoarele:

- nu este în nici una dintre situațiile prevăzute de lege care atrag incapacitatea de a vinde;
- nu a mai înstrăinat altor persoane fizice sau juridice imobilul descris mai sus, prin act autentic, nu a promis nimănui că îl va înstrăina, acesta fiind în proprietatea sa exclusivă;
- nu are creanțe bugetare de plată către bugetul local și nici datorii față de stat pentru imobilul care se înstrăinează, după cum reiese din Certificatul de atestare fiscală nr. ___/___, eliberat de Municipiul....., Direcția de Impozite și taxe;
- situația reală de carte funciara a imobilului este cea rezultată din extrasul de carte funciara menționat mai sus.

5.2. VÂNZĂTORUL garantează pe CUMPĂRĂTOR de evicțiune conform art. 1337 C. civ., declară că imobilul nu este ipotecat, ori grevat de alte sarcini și nu face obiectul vreunui litigiu. CUMPĂRĂTORUL cumpără imobilul descris mai sus în condițiile și la prețul declarat, cunoscând starea de fapt și de drept a acestuia.

5.3. Părțile contractante, prin prezenta declară, cunoscând consecințele legale ale cu privire la înșelăciune și cu privire la declarațiile nesincere, prevăzute și pedepsite de codul penal.

Totodată, subsemnatul CUMPĂRĂTOR, declară că i s-a pus în vedere de către notarul public instrumentator al actului obligativitatea sa, în termen de 5 zile lucrătoare de la data autentificării prezentului CONTRACT, să contracteze o poliță de asigurare împotriva dezastrelor naturale (PAD) pentru imobilul de mai sus.

5.4 Cumpărătorul, declară că a verificat bunul ce face obiectul prezentului CONTRACT, și până la acest moment nu a constatat existența vreunor vicii aparente și se obligă ca în situația în care va constata ulterior existența unor vicii ascunse să le aducă la cunoștința VÂNZĂTORULUI într-un termen rezonabil, sub sancțiunea de a fi decăzut din dreptul de a cere rezoluțiunea prezentului CONTRACT pentru acest motiv.

VI. CLAUZA DE INTABULARE

6.1. VÂNZĂTORUL consimte la întabularea dreptului de proprietate în cartea funciară a imobilului vândut pe numele și în favoarea CUMPĂRĂTORULUI, cu titlul de cumpărare.

6.2. CUMPĂRĂTORUL solicită întabularea în cartea funciară a dreptului de proprietate asupra imobilului cumpărat pe numele și în favoarea sa, cu titlu de cumpărare ca bun comun.

VII. ANEXE

7.1 VÂNZĂTORUL și CUMPĂRĂTORUL au luat la cunoștință de anexele prezentului CONTRACT, drept pentru care au semnat în cuprinsul fiecăreia. Fac parte integrantă din acest CONTRACT următoarele anexe: extras de carte funciară eliberat de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară, contract de vânzare-cumpărare autentificat cu nr. de Biroul Notarului Public cu sediul în municipiul; copie acte de identitate ale părților.

VIII. PREVEDERI FINALE

8.1 În cazul nerespectării condițiilor stipulate în CONTRACT, acest act constituie titlu executoriu și se va investi cu formulă executorie.

8.2. Cheltuielile privind prezentul CONTRACT se achită astfel: onorariul notarial și taxa cadastrală de către CUMPĂRĂTOR.

Prezentul CONTRACT a fost citit și explicat în întregime VÂNZĂTORULUI și CUMPĂRĂTORULUI, care au luat la cunoștință reciproc de actele de identitate și cele de proprietate.

8.3. Prezentul CONTRACT reprezintă voința completă a părților și înlătură orice înțelegere anterioară încheierii lui.

VÂNZĂTOR

CUMPĂRĂTOR

INIȚIATOR:
Primar
Jr.BORDUZ Ioan



ROMÂNIA
JUDEȚUL CARAȘ-SEVERIN
COMUNA FÂRLIUG
PRIMAR



◆CUI 3227815◆tel/0255/235414◆fax/0255235401◆ email: primariafarliug@yahoo.com ◆www.comuna-farliug.ro◆

NR. 1908 / 28.06.2019

EXPUNERE DE MOTIVE (Raport de Aprobare)

Proiect de Hotărâre privind aprobarea vânzării a imobilului identificat prin nr. cadastral 34345 în suprafață de 196 mp-teren intravilan, - din care suprafață constuită la sol 78 mp - situat în Comuna Fârliug, satul Dezești denumit grajd pentru reproducători din Dezești f.n

Regimul juridic al proprietății este dat de Constituția României, care consacră proprietatea publică și privată. Din punctul de vedere al tehnicii juridice, legiuitorul constituant determină titularul proprietății publice - statul sau unitățile administrativ-teritoriale - stabilind bunurile care fac obiectul exclusiv al proprietății publice.

În urma raportul de evaluare a bunurilor imobile, situate în intravilanul comunei Fârliug, sat Dezești cu nr. cadastral 34345 întocmite de către P.F.A. Bălu Viorel prin evaluator autorizat ANEVAR Bălu Viorel, raport înregistrat la sediul primăriei Comunei Fârliug sub nr. 1777 din 14.06.2019.

Am propus prezentul proiect , întrucât este nevoie de a putea vinde imobilul aflat într-o avansată stare de degradare și la această data nu dispunem de fondurile necesare reabilitării acestuia și de asemenea sumele obținute din valorificarea acestui imobil fiind necesare asigurării părții de cofinanțare a proiectelor în derulare care au termene scadente în lunile următoare.

Fac precizarea că imobilul identificat prin nr. cadastral 34385 este situat în satul Dezești aparținând domeniului privat al comunei Fârliug, jud. Caraș-Severin, este denumit grajd pentru reproducători din Dezești f.n. Conform evaluatorului, proprietatea în cauza nu este tipic una generatoare de venituri, ci este o proprietate rezidentială, iar estimarea veniturilor pentru proprietățile comparabile subiectului, întâlnite pe piață, pot ține cont de informații slabe calitativ referitoare la valorile chiriilor, ce nu au la bază un nivel sigur necesar aprecierii corecte a ratei de capitalizare, având în vedere mediul economic actual și implicațiile lui în piața imobiliară

Pentru aceste considerente rog consiliul local să dezbata și să adopte proiectul de hotărâre în forma prezentată.

PRIMAR
Jr.BORDUZ Ioan

Fârliug



ROMÂNIA
JUDEȚUL CARAȘ-SEVERIN
COMUNA FÂRLIUG
SECRETAR



◆CUI 3227815◆tel/0255/235414◆fax/0255235401◆ email: primariafarliug@yahoo.com ◆www.comuna-farliug.ro◆

NR. 1910 / 28.06.2019

RAPORT DE SPECIALITATE

Proiect de Hotărâre privind aprobarea vânzării a imobilului identificat prin nr. cadastral 34345 în suprafață de 196 mp-teren intravilan, - din care suprafață constuită la sol 78 mp - situat în Comuna Fârliug, satul Dezești denumit grajd pentru reproducători din Dezești f.n

În conformitate cu prevederile O.U.G. 57/2019, potrivit Art. 354 alin. (1) și (2) din O.U.G nr. 57/2019, din Codul Administrativ este reglementată exercitarea dreptului de proprietate privată a statului sau a unităților administrativ-teritoriale.

Luând in considerare drepturile reale corespunzătoare proprietății publice, dreptul de administrare aparține regiilor autonome sau, după caz, autorităților administrației publice centrale sau locale și altor instituții publice de interes național, județean ori local. Titularul dreptului de administrare poate folosi și dispune de bunul dat în administrare în condițiile stabilite de lege și, dacă este cazul, de actul de constituire.

Potrivit art. 363 alin. (4) din Ordonanța de urgență nr. 57/2019 – privind Codul Administrativ potrivit căruia *”Vânzarea prin licitație publică a bunurilor imobile aparținând unităților administrativ-teritoriale se aprobă prin hotărâre a consiliului local al comunei”* fapt pentru care în vedere vânzării unui imobil titular al dreptului de proprietate privată a U.A.T. este nevoie de o Hotărâre a consiliului local.

Ținând cont de art. 13 alin (1) din Legea nr. 50/ 1991 privind autorizarea executării lucrurilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare, potrivit cărora „Terenurile aparținând domeniului privat al statului sau al unităților administrativ-teritoriale, destinate construirii, pot fi vândute, concesionate ori închiriate prin licitație publică, potrivit legii, în condițiile respectării prevederilor documentațiilor de urbanism și de amenajare a teritoriului, aprobate potrivit legii, în vederea realizării de către titular a construcției”.

În urma raportului de evaluare cu nr. 1777 / 14.06.2019, întocmit de expertul evaluator ANEVAR, dl. Bălu Viorel, precum și a prevederilor menționate mai sus **AVIZEZ FAVORABIL** Proiectul de Hotărâre privind aprobarea vânzării a imobilului identificat prin nr. cadastral 34345 în suprafață de 196 mp-teren intravilan, - din care suprafață constuită la sol 78 mp - situat în Comuna Fârliug, satul Dezești denumit grajd pentru reproducători din Dezești f.n,

SECRETAR
GAL Francisc Remus