



**ROMÂNIA**  
**JUDEȚUL CARAȘ-SEVERIN**  
**COMUNA FÂRLIUG**  
**PRIMAR**



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

**NR.1911 / 28.06.2019**

**PROIECT DE HOTĂRÂRE NR.55**

**Privind aprobarea vânzării a imobilului identificat prin nr. cadastral 34385 în suprafață de 800 mp-teren intravilan, situat în Comuna Fârliug, satul 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. 2013 / 08.07.2019 întocmit de secretarul comunei;
- Raportul de evaluare a bunurilor imobile, situate în intravilanul comunei Fârliug, sat Dezești cu nr. C.F 34385 întocmite de către P.F.A. Bălu Viorel prin evaluator autorizat ANEVAR Bălu Viorel, raport înregistrat la sediul primăriei Comunei Fârliug sub nr. 2427/23.08.2019.
- Studiul de oportunitate cu nr. 2012 din 08.07.2019 ;
- Avizul comisie de specialitate a Consiliului Local Fârliug, cu nr.2461/27.08.2019;

**În baza prevederilor :**

- HCL Fârliug nr.47 / 25.07.2019 privind aprobarea documentației de intabulare a imobilului identificat prin nr. cadastral 34385 în suprafață de 800 mp-teren intravilan, situat în Comuna Fârliug, satul 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. 34385, 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 800 mp**, a imobilului-teren intravilan, cu **număr cadastral 34385 înscris în Cartea Funciară nr.34385** a Comunei Fârliug, sat Dezești f.n, Județul Caraș-Severin;

**Art.3.** Se aprobă Documentația, Procedura precum și Caietul de sarcini pentru vânzarea bunurilor imobile 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 34385 înscris în Cartea Funciară nr.34385** 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**

**Anexa 1 la Hotărârea nr. 55 / 29.08.2019**

**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 : [vibalu@yahoo.com](mailto:vibalu@yahoo.com)

**RAPORT DE EVALUARE A PROPRIETĂȚII  
 IMOBILIARE TIP TEREN INTRAVILAN  
 IN VEDEREA CONCESIONĂRII SAU TRANZACȚIONĂRII**

ÎNREGISTRARE LA EVALUATOR	25 / 21.08.2019	ÎNREGISTRARE LA PRIMĂRIA FÎRLIUG	Nr. 2427/23.08.2019
------------------------------	-----------------	-------------------------------------	---------------------

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"> <li>▪ Orașul: Reșița</li> <li>▪ Str. Mureșeni, nr. 5</li> <li>▪ Telefon: 0722.315.159</li> <li>E-mail: <a href="mailto:vibalu@yahoo.com">vibalu@yahoo.com</a></li> </ul>

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

3. <i>PROPRIETATEA EVALUATĂ</i>	Tip: teren intravilan – o parcela de teren in suprafata de <b>800,00 mp</b> , situata in intravilanul comunei Fârliug, sat Dejești, jud.Caras Severin. Evaluarea proprietatii s-a realizat conform cererii clientului: cu inspectia zonei si in baza datelor de identificare primite de la proprietar. Terenul intravilan a fost evaluat in ipoteza in care aceasta este liber de constructii.
Proprietar	Primăria Comunei Fârliug
Adresa proprietății	<b>Teren intravilan in satul Dezești, CF 34385, nr. CAD 34385, Comuna Fârliug, jud.Caras Severin</b>

**4. DECLARAREA VALORII**

<i>VALOAREA DE PIAȚĂ ESTIMATĂ PRIN METODA COMPARATIEI VANZARILOR</i>	<b>4.680 LEI echivalent 990 EUR</b>
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	21.08.2019
CURS DE SCHIMB BNR LA DATA DE REFERINȚĂ	1 EURO = 4,7305
DATA INSPECȚIEI PROPRIETĂȚII	Inspeția a fost efectuată de către evaluator Bălu Viorel la data de 19.08.2019. Identificarea a fost facuta de evaluator in baza datelor cuprinse in planul de amplasament și delimitare a imobilului, cu propunerea de dezlipire, anexat.

6. DATE PRIVIND DREPTUL DE PROPRIETATE	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>Drep de proprietate</u>: Comuna Fârliug, intabulare drept de Proprietate , nr. CAD 34385, cu suprafața totală de 800,00 mp</li> <li>• <u>Act administrativ 1576/ 27.05.2019, Act administrativ 27507/</u></li> </ul>
--	--

		<p>2205.2019, Act administrativ 1577/ 27.05.2019, inscise in CF sub nr. 28683/ 29.05.2019, intabulare drept de proprietate prin lege, pozitia 44 din Inventarul Bunurilor, cota actuala 1/1 – Comuna Fârlug - <b>Domeniul Public</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>Foaie de sarcini</u> : Nu sunt</li> <li>• <u>CF 34385 Fârlug</u> , nr. Cerere 28683 / 29.05.2019</li> </ul>
7.	DATE PRIVIND ISTORICUL TRANZACȚIILOR CU PROPRIETATEA	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Nu sunt.</li> </ul>
8.	DATE PRIVIND DOCUMENTAȚIA CADASTRALĂ	Suprafața înregistrată în documentația cadastrală: Măsurată – 800,00 mp Suprafața reală – 800,00 mp
9.	SITUAȚIA ACTUALĂ A TERENULUI	Teren – în intravilan sat Dezești
10.	DESCRIEREA PROPRIETATII; CAI DE ACCES	Intravilanul Comunei Fârlug, sat Dezești, jud.Caras-Severin, zona median-periferică a localității, teren cu suprafață plană, neîngrădit, <u>cu categoria de folosință de Pășune de 800,00 mp, neîngrădita.</u> Suprafata totala evaluată: <b>800,00 mp</b> Forma: aprox. trapezoidală– înclinată ușor, neîngrădit Front stradal: - Da, de 26 m Utilizare la data evaluării: teren în intravilanul comunei, nr. cad 34385 Utilitati: energie electrică și apă în apropiere
11.	CONCLUZIE PRIVIND ZONA DE AMPLASARE	Comuna Fârlug, sat Dezești, terenul este situată în zona median- periferică a localității, în apropierea unor grădini și case din partea mediană a sectorului șoselei ce străbate satul.

12.	<b>ANALIZA PIETEII IMOBILIARE</b>	
	DEFINIREA PIETEII ȘI SUBPIETEII	Piața imobilelor tip TERENURI. Subpiata TERENURI INTRAVILANE pentru curți construcții și arabil.
	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 potential de valorificare a zonelor industriale și rezidențiale
	OFERTA DE TERENURI SIMILARE	Parcelele libere cu Fs în zonă sunt relativ putine, acestea fiind ocupate în marea majoritate de construcții.
	CEREREA DE TERENURI	În stagnare
	ECHILIBRUL PIETEII (RAPORTUL CERERE/ OFERTĂ)	Dezechilibru în favoarea ofertei
	PREȚURI ÎN ZONĂ PENTRU PROPRIETĂȚI SIMILARE	Minim: 0,60 EURO /mp Maxim: 1,50 EURO/mp
	CONCLUZII ȘI TENDINȚE PRIVIND PIAȚA PROPRIETĂȚII	Piața imobiliară a terenurilor din această zonă se afla în scădere, menținându-se trendul descendent al prețurilor din ultimii ani, pe fondul unui număr foarte mic de tranzacții. <b>Anexa nr. 3</b> cuprinde extrase privind prețurile pe segmentul de piață al proprietății.

### 13. EVALUARE

<b>REGLEMENTĂRI ȘI CADRU LEGAL</b>	
STANDARDE DE EVALUARE ANEVAR 2019	SEV - Cadrul general SEV 101 – Sfera misiunii de evaluare SEV 102 – Implementare SEV 103 – Raportarea evaluării SEV 310 – Evaluări ale drepturilor asupra proprietății imobiliare pentru garantarea împrumutului GME 520- Ghid metodologic de evaluare ptr. garantarea împrumuturilor
CADRU LEGAL	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Catalogul privind clasificarea și duratele normale de funcționare a mijloacelor fixe, aprobat HG 2139/2004</li> <li>▪ Altele</li> </ul>
ALTE REGLEMENTĂRI	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Dacă este cazul</li> </ul>

ABORDARI IN EVALUARE: Evaluarea prin metoda comparației de piata; Evaluare prin metoda reziduala;  
EVALUAREA TERENULUI : Metoda utilizata: comparatia directa

<b>În ANEXA nr. 2 este prezentat rezultatul estimării valorii de piață prin metoda comparației de piață</b>	<b>4.680 LEI</b>
<b>VALOAREA DE PIAȚĂ ESTIMATA PRIN METODA COMPARAȚIEI DE PIAȚĂ</b>	<b>echivalent 990 EUR</b>
<b>VALOAREA ESTIMATA NU CONȚINE T.V.A.</b>	

#### Cea mai buna utilizare.

Cea mai buna utilizare a proprietății imobiliare 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 de *teren pentru construcții rezidențiale*; această utilizare întrunește cele patru condiții/teste prevăzute în definiția celei mai bune utilizării.

## 14. DEFINIȚII, IPOTEZE ȘI CONDIȚII LIMITATIVE ȘI ALTELE

### 14.1 DEFINIȚII

#### ▪ 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, iar în cazul în care 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 altfel în raport, și dacă nu se poate face dovada contrară, se poate presupune că evaluatorul nu are cunoștința 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 rezonabile 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.
15. Orice valori estimate în raport se aplica întregii proprietăți și orice divizare sau distribuție a valorii pe interese fracționate va modifica valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuție a fost prevăzută în raport.

#### 14.3 ALTE PRECIZĂRI

În procesul de evaluare se vor utiliza date și informații în EURO și LEI, conversia în alte valute urmând a fi efectuată de către destinatar.

#### 14.4. 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 Publicim, 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-constructii-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 10.10.2016.
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

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:

<b>VALOAREA DE PIAȚĂ ESTIMATĂ PRIN METODA COMPARATIEI DE PIATA</b>	<b>4.680 LEI</b> <b>Echivalent 990 EUR</b>
<b>VALOAREA ESTIMATA NU CONȚINE T.V.A.</b>	

**EVALUATOR,**  
**Bălu Viorel**



**BĂLU VIOREL P.F.A.**





**Anexa 2 la Hotărârea nr. 54 / 29.08.2019**  
 Extras C.F, Documentația, Procedura și  
 Caietul de sarcini



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ  
 PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 34385 Fârlug

Nr. cerere **28683**  
 Ziua **29**  
 Luna **05**  
 Anul **2019**



**A. Partea I. Descrierea imobilului**

**TEREN** Intravilan

**Adresa:** Loc. Dezesti, Jud. Caraș-Severin

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	34385	800	Teren neimprejmuit; Imobil neimprejmuit

**B. Partea II. Proprietari și acte**

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
<b>28683 / 29/05/2019</b>	
Ordonanța nr. 532, din 30/05/2002 emis de GUVERNUL ROMANIEI; Act Administrativ nr. 1576, din 27/05/2019 emis de COMUNA FIRLIUG; Act Administrativ nr. 27507, din 22/05/2019 emis de OCPI CARAȘ SEVERIN; Act Administrativ nr. 1577, din 27/05/2019 emis de COMUNA FIRLIUG;	
B1	A1
se înființează cartea funciara nr. 34385 UAT FIRLIUG pentru imobilul LOT3 -in suprafata de 800 mp, nr .cad. 34385, 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 nr. 38, pozitia 44 din inventarul bunurilor care apartin domeniului public al COMUNEI FIRLIUG	
B2	A1
Intabulare, drept de PROPRIETATEconform HG 532/2002 Anexa nr. 38, pozitia 44 din inventarul bunurilor care apartin domeniului public al COMUNEI FIRLIUG, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) <b>COMUNA FARLIUG DOMENIU PUBLIC</b>	

**C. Partea III. SARCINI .**

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

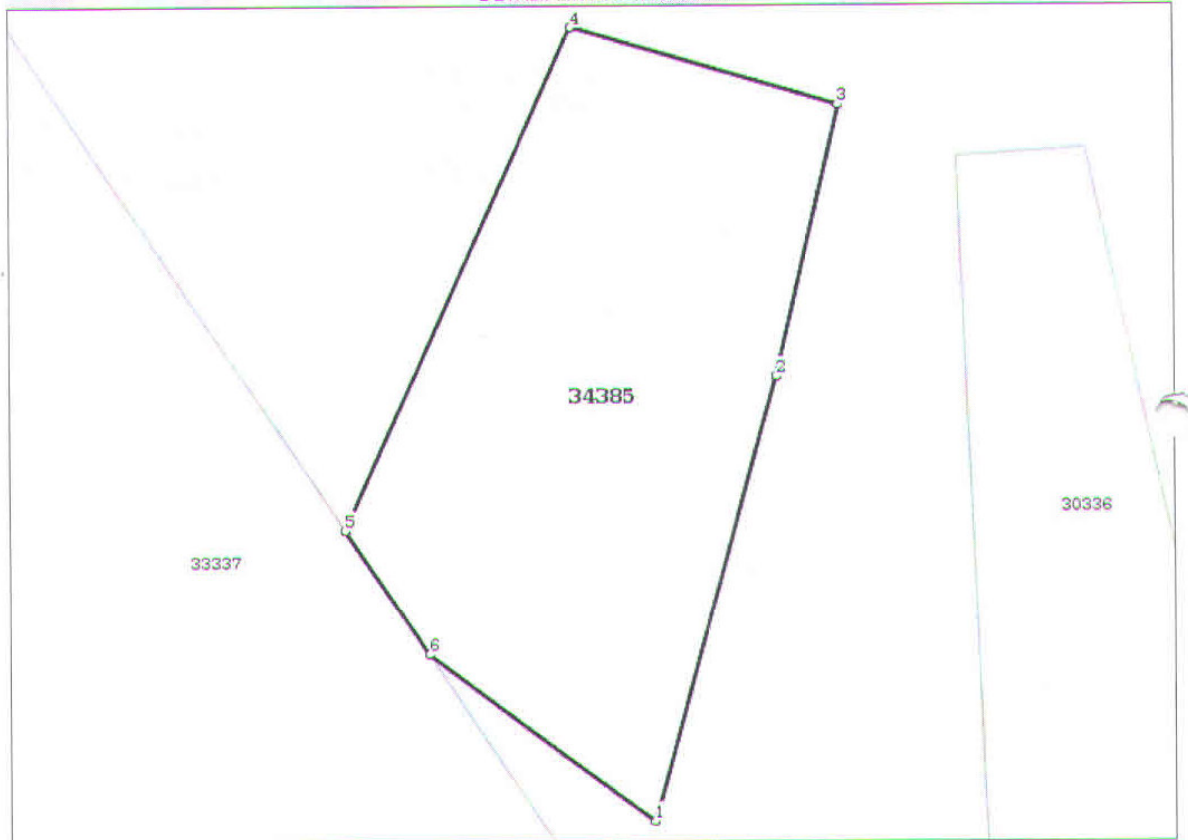




**Anexa Nr. 1 La Partea I****Teren**

Nr cadastral	Suprafata (mp)*	Observatii / Referinte
34385	800	Imobil neimprejmit

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

**DETALII LINIARE IMOBIL****Date referitoare la teren**

Nr Crt	Categorie folosinta	Intra vilan	Suprafata (mp)	Tarla	Parcela	Nr. topo	Observatii / Referinte
1	pasune	DA	800	-	-	-	

**Lungime Segmente**

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obtinute din proiectie in plan.

Punct inceput	Punct sfarsit	Lungime segment (m)
1	2	27.673
2	3	16.698
3	4	16.562
4	5	33.079
5	6	9.017
6	1	16.779

**PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI**  
scara 1:500

Nr.cadastral **34385**      Suprafața măsurată a imobilului (mp)  
800

Adresa imobilului  
Jud.Caras Severin, loc. Dezesti - Intavilan

Nr.Cartei Funciare  
424

Unitatea Administrativ teritorială (U.A.T.)  
Farliug



A.N.C.P.I. - O.C.P.I. CARAȘ-SEVERIN  
Biroul de Carte Funciară Caransebeș  
Dezesti  
**28.06.2019**

**A.DATE REFERITOARE LA TEREN**

Nr.Parcelă	Categorie de folosință	Suprafața (mp)	Mențiuni
1	Ps	800	Imobil neîmprejmuit
-	-	-	
<b>Total</b>		800	

**B.DATE REFERITOARE LA CONSTRUCTII**

Cod	Destinația	Suprafața (mp)	Mențiuni
<b>Total</b>			

Suprafața totală măsurată a imobilului = 800mp  
Suprafața din act= 800mp

Executant : SC TOPO WESTPOINT SRL  
Ing. Ungureanu Alexandru

Inspector



Data :  
Confirm introducerea imobilului în baza de date integrată și atribuirea numărului cadastral

**30.06.2019**

## DOCUMENTAȚIE DE ATRIBUIRE

**Pentru imobilul identificat prin nr. cadastral 34385 în suprafață de 800 mp-teren intravilan, situat în Comuna Fârlug, satul Dezești f.n**

### 1. INFORMATII GENERALE PRIVIND PROPIETARUL

1.Comuna Fârlug, judetul Caraș-Severin, cu sediul în Comuna Fârlug, judetul 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 fixata 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 catre 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 100 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 cunțum **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 documentatiei 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 înscrisuri 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 înscrierii 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 înscriere 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 înscriere la licitație** va cuprinde următoarele elemente:

- datele de identificare a ofertantului;
- datele de identificare ale bunului imobil pentru care se solicita înscrierea 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 înscriu 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, constatatarea 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: 4.680 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 4,7303 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 vânzare prin licitație publică deschisă prin procedura plic închis, pentru imobilul identificat prin nr. cadastral 34385 în suprafață de 800 mp-teren intravilan, situat în Comuna Fârliug, satul Dezești f.n .**

### **1. OBIECTUL VÂNZĂRII**

Obiectul vânzării îl reprezintă imobilul teren intravilan în suprafață de 800 mp, comuna Fârliug sat dezești f.n. identificat prin C.F 34385, jud. Caraș-Severin.

#### **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 .....

....., 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 de .....lei.

### 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**

**INITIATOR  
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. 2011 / 08.07.2019**

**EXPUNERE DE MOTIVE (Raport de Aprobare)**

**Proiect de Hotărâre privind aprobarea vânzării a imobilului identificat prin nr. cadastral 34385 în suprafață de 800 mp-teren intravilan, situat în Comuna Fârliug, satul 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 34385 întocmite de către P.F.A. Bălu Viorel prin evaluator autorizat ANEVAR Bălu Viorel.

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 in cauza nu este tipic una generatoare de venituri, ci este o proprietate rezidentiala, iar estimarea veniturilor pentru proprietatile comparabile subiectului, intalnite pe piata, pot tine cont de informații slabe calitativ referitoare la valorile chiriilor, ce nu au la baza un nivel sigur necesar aprecierii corecte a ratei de capitalizare, avand in vedere mediul economic actual si implicatiile lui in piata imobiliara

**Pentru aceste considerente rog consiliul local sa dez bata si sa adopte proiectul de hotarare în forma prezentata.**

**PRIMAR**  
**Jr.BORDUZ Ioan**

**Fârliug**



**ROMÂNIA**  
**JUDEȚUL CARAȘ-SEVERIN**  
**COMUNA FÂRLIUG**  
**COMPARTIMENT ASISTENȚĂ SOCIALĂ**



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

**NR. 2013 / 08.07.2019**

**RAPORT DE SPECIALITATE**

**întocmit de secretarul comunei Fârliug**

**Privind aprobarea vânzării a imobilului identificat prin nr. cadastral 34385 în suprafață de 800 mp-teren intravilan, situat în Comuna Fârliug, satul 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 în 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 lucrărilor 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, 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 34385 în suprafață de 196 mp-teren intravilan, în suprafață de 800 mp. situat în Comuna Fârliug, sat Dezești f.n,

**AVIZEZ FAVORABIL** Proiectul de Hotărâre Privind aprobarea vânzării a imobilului identificat prin nr. cadastral 34385 în suprafață de 800 mp-teren intravilan, situat în Comuna Fârliug, satul Dezești f.n conform proiectului inițiat de primarul comunei Fârliug, dl. Borduz Ioan.

**SECRETAR**  
**GAL Francisc Remus**