



Avrig, Str. Gh. Lazăr, Nr. 10, Tel: +0269/523.101, Fax: +0269/524.401, cod poștal 555200

Web: [www.primaria-avrig.ro](http://www.primaria-avrig.ro);

E-mail: [office@primaria-avrig.ro](mailto:office@primaria-avrig.ro)

Operator prelucrare date cu caracter personal, înregistrat sub nr. 9357/22.04.2019 la ANSPDCP,  
în conformitate cu Regulamentul UE 679/2016.

Avizează pentru legalitate  
Secretar general al orașului  
Mircea GRANCEA

**HOTĂRÂREA NR. \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_**  
**pentru modificarea HCL nr. 23/2024 privind concesionarea prin licitație publică a unui teren proprietatea privată a Orașului Avrig, în suprafață de 41.500 mp, înscris în CF 111277 Avrig, nr. cad 111277**

Consiliul Local al orașului Avrig, întrunit în ședință ordinară la data de 29 Mai 2024,

***Luând act de:***

- Adresa nr. 28849/10.05.2024 transmisă de SC Strabag SRL;
- HCL nr. 23/2024 privind concesionarea prin licitație publică a unui teren proprietatea privată a Orașului Avrig, în suprafață de 41.500 mp, înscris în CF 111277 Avrig, nr. cad 111277;
- Referatul de aprobare nr. INT1980/21.05.2024 al inițiatorului proiectului de hotărâre și raportul de specialitate întocmit de Compartiment Lucrări Publice, Administrare Patrimoniu și Fond Locativ, înregistrat sub nr. INT \_\_\_\_/\_\_\_\_;
- Avizele comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al orașului Avrig,

***Analizând temeiurile juridice:***

- a) art. 15 alin. (2), art. 120 alin. (1) și art. 121 alin. (1) și alin. (2) din Constituția României, republicată;
- b) art. 3 și 4 din Carta europeană a autonomiei locale, adoptată la Strasbourg la 15 octombrie 1985, ratificată prin Legea nr. 199/1997;
- c) art. 551. pc. 8art. 7 alin. (2) din Codul civil al României, adoptat prin Legea nr. 287/2009, republicat, cu modificările și completările ulterioare;
- d) prevederile Legii nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- e) art. 551, art. 866, art. 871-873 din Legea 287/2009 privind Codul civil, cu modificări și completări ulterioare;
- f) art. 466 alin. (8), art.467 alin. (4<sup>1</sup>), alin. (5) din Legea nr. 227 / 2015 privind Codul fiscal republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- g) prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcții, cu modificări ulterioare;

***În temeiul prevederilor*** prevederile art. 87 alin. (5), art.108 lit) b), 129 alin.(2) lit. b) și c), alin.(6) lit. a), art.139 alin. (1), art. 297 alin.(1) lit. b), art 302-303, art.305-351 și 362 din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,



**PROIECT**  
ROMÂNIA  
JUDEȚUL SIBIU  
CONSILIUL LOCAL AVRIG



Avrig, Str. Gh. Lazăr, Nr. 10, Tel: +0269/523.101, Fax: +0269/524.401, cod poștal 555200

[Web: www.primaria-avrig.ro](http://www.primaria-avrig.ro);

[E-mail: office@primaria-avrig.ro](mailto:office@primaria-avrig.ro)

*Operator prelucrare date cu caracter personal, înregistrat sub nr. 9357/22.04.2019 la ANSPDCP,  
în conformitate cu Regulamentul UE 679/2016.*

---

**HOTĂRĂȘTE:**

**Art.I** Anexa nr. 2 la HCL nr. 23/2024, Studiul de oportunitate pentru concesionarea prin licitație publică a terenului aparținând domeniului privat al orașului Avrig, în suprafața de 41.500 mp ha , se înlocuiește cu Anexa nr.1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art.II.**Anexa nr. 3 la HCL nr. 23/2024, documentația de atribuire privind concesionarea prin licitație publică a terenului aparținând domeniului privat al orașului Avrig, în suprafața de 41.500 mp ha, se înlocuiește cu Anexa nr. 2 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art.III.** Toate celelalte prevederi ale HCL nr. 23/2024 rămân neschimbate.

**Art.IV.** Ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri revine Primarului orașului Avrig, prin compartimentele de specialitate.

**Art.V.** Prezenta hotărâre se comunică, în termenul prevăzut de lege, prin intermediul Compartimentului Administrație Publică Locală și Monitorizare Proceduri Administrative, primarului orașului Avrig și Instituției Prefectului județului Sibiu.

**Art.VI.** Prezenta hotărâre se publică pe site-ul Primăriei orașului Avrig, în secțiunea Monitorul Oficial Local al orașului Avrig și se aduce la cunoștința persoanelor interesate, în termenul prevăzut de lege.

**Adoptată în Avrig la data de \_\_\_\_ / \_\_\_\_ / \_\_\_\_\_**

**INIȚIATOR**

**PRIMAR**

Adrian-Dumitru DAVID

**STUDIU DE OPORTUNITATE**

*privind concesionarea prin licitație publică a unui teren proprietatea privată a Orașului Avrig, în suprafață de 41.500 mp, nscris în CF 111277 Avrig, nr. cad 111277*



## CUPRINS

Descrierea și identificarea bunului care urmează să fie concesionat .....	2
Motivele de ordin economic, financiar, social și de mediu care justifică concesionarea....	5
Nivelul minim al redevenței .....	6
Procedura utilizată pentru atribuirea contractului de concesiune.....	7
Durata estimativă a concesionării.....	7
Procedura utilizată pentru atribuirea contractului de concesiune.....	8
Termenele previzibile pentru realizarea procedurii de concesionare .....	8
Avize.....	8





ROMÂNIA  
JUDEȚUL SIBIU  
PRIMĂRIA ORĂȘULUI AVRIG

Avrig, Str. Ghe. Lazăr, Nr. 10, Tel: +0269/523.101, Fax: +0269/524.401, cod poștal 555200

[Web: www.primaria-avrig.ro](http://www.primaria-avrig.ro)

[E-mail: office@primaria-avrig.ro](mailto:office@primaria-avrig.ro)



Operator prelucrare date cu caracter personal, înregistrat sub nr. 9357/22.04.2019 la ANSPDCP,  
în conformitate cu Regulamentul UE 679/2016.

## Descrierea și identificarea bunului care urmează să fie concesionat



Bunurile care sunt prevăzute prin lege sau care prin natura lor pot fi exploatate în vederea culegerii de fructe naturale, civile sau industriale și produse pot face obiectul concesiunii.

Studiul de oportunitate este parte componenta a documentatiei de atribuire, se elaboreaza de catre concedent din initiativa sa ori in termen de 30 de zile de la insusirea propunerii de concesiune facuta de persoana interesata, si se aproba prin hotarare de consiliu local.

Studiul de oportunitate este elaborat in conformitate cu prevederile legale cuprinse în Capitolul II al legii nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, republicata si actualizata, si ale Ordonantei de urgenta nr. 57/2019 privind Codul administrativ.

Acest lot de teren intravilan nu face obiectul unor cereri de reconstituire a dreptului de proprietate privata sau de restituire, depuse in temeiul legilor retrocedarii proprietatilor, nu este grevat de sarcini si nu face obiectul vreunui litigiu.

Primăria orașului Avrig  
Avrig, strada Gheorghe Lazăr, nr. 10, 555200, județul

Sibiu

Tel: [0269/523101](tel:0269523101)  
Fax: [0269/524401](tel:0269524401)  
E-mail: [office@primaria-avrig.ro](mailto:office@primaria-avrig.ro)  
Web: [www.primaria-avrig.ro](http://www.primaria-avrig.ro)  
[Avrig City App](#)



Pag. 2





ROMÂNIA  
JUDEȚUL SIBIU  
PRIMĂRIA ORAȘULUI AVRIG

Avrig, Str. Ghe. Lazăr, Nr. 10, Tel: +0269/523.101, Fax: +0269/524.401, cod poștal 555200

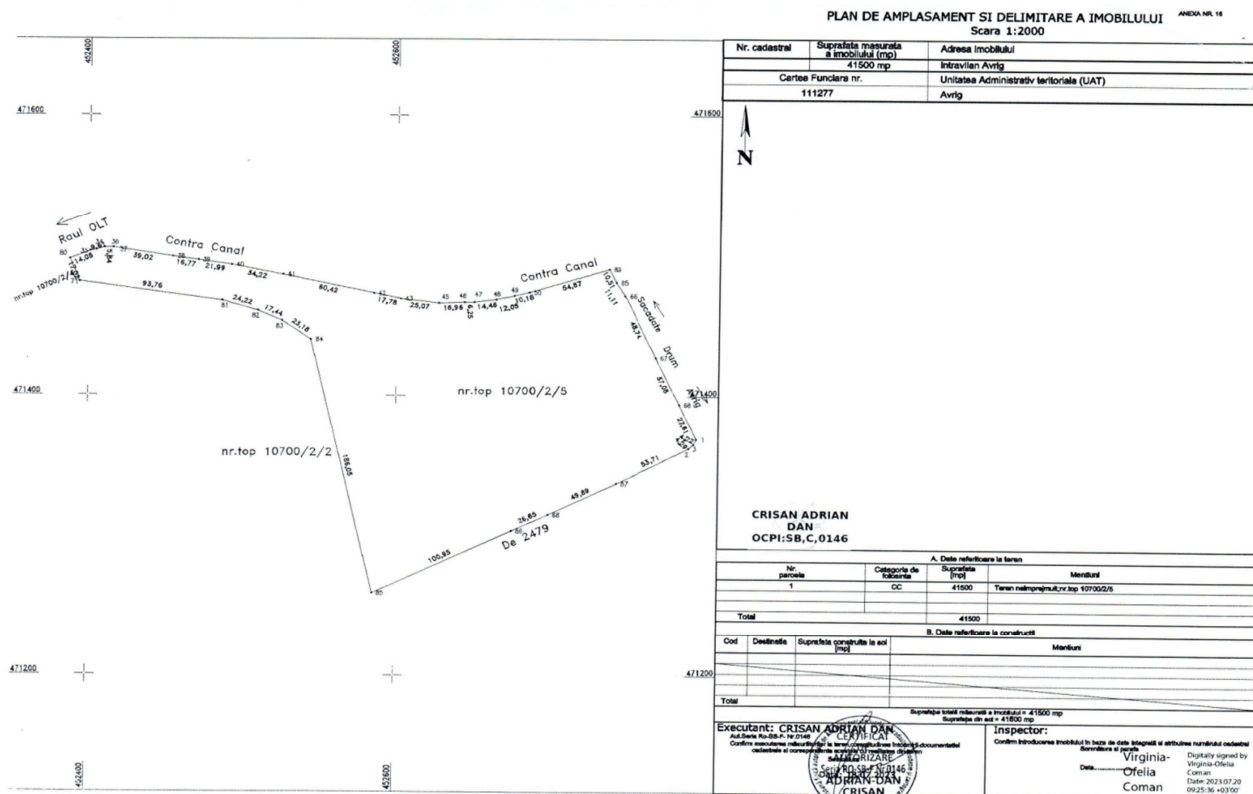
Web: [www.primaria-avrig.ro](http://www.primaria-avrig.ro)

E-mail: [office@primaria-avrig.ro](mailto:office@primaria-avrig.ro)



Operator prelucrare date cu caracter personal, înregistrat sub nr. 9357/22.04.2019 la ANSPDCP,  
în conformitate cu Regulamentul UE 679/2016.

Orașul Avrig deține în domeniul privat un teren intravilan, liber de sarcini, categorie de folosință „curți construcții”, fără nomenclator stradal, identificat în CF Avrig nr. 111277, în suprafață de 41.500 mp.



Terenul mai sus menționat, ce face obiectul prezentului studiu, se află amplasat în Avrig, în zona barajului peste Râul Olt, între calea ferată Sibiu-Brașov și Râul Olt, cu acces direct din DC291. Având o formă neregulată, terenul este traversat în partea estică de către linii de înaltă și joasă tensiune, iar în partea vestică și nordică este subtraversat de către o conductă de gaz metan. Ținând cont de obligativitatea respectării zonelor de protecție și siguranță ale acestor utilități, aproximativ 40% din suprafața imobilului poate fi folosită doar pentru depozitare și acces. În plus, este necesară crearea unei căi de acces peste conductade gaz metan, cu respectarea prevederilor Ordinului ANRE nr. 118/20.12.2013, privind aprobarea Normelor tehnice pentru proiectarea și execuția conductelor de transport gaze naturale, cu modificări și completări ulterioare și a prevederilor legale subsecvente. Terenul nu are racorduri la rețelele de utilități.

În urma concesiunii, titularului de contract i se va impune realizarea, pe cheltuiala proprie, a racordării terenului la rețelele de utilități necesare desfășurării activității.

Primăria orașului Avrig  
Avrig, strada Gheorghe Lazăr, nr. 10, 555200, județul

Sibiu

Tel: 0269/523101  
Fax: 0269/524401  
E-mail: [office@primaria-avrig.ro](mailto:office@primaria-avrig.ro)  
Web: [www.primaria-avrig.ro](http://www.primaria-avrig.ro)  
Avrig City App



Pag. 3



Operator prelucrare date cu caracter personal, înregistrat sub nr. 9357/22.04.2019 la ANSPDCP,  
în conformitate cu Regulamentul UE 679/2016.

De asemenea, tot în sarcina concesionarului va fi impusă relocarea căii de acces la imobilului înscris în CF nr. 106529, nr. cad. 106529, cale de acces, care la momentul actual traversează partea centrală a imobilului ce face obiectul prezentului studiu de oportunitate.

Carte Funciară Nr. 111277 Comuna/Oraș/Municipiu: Avrig

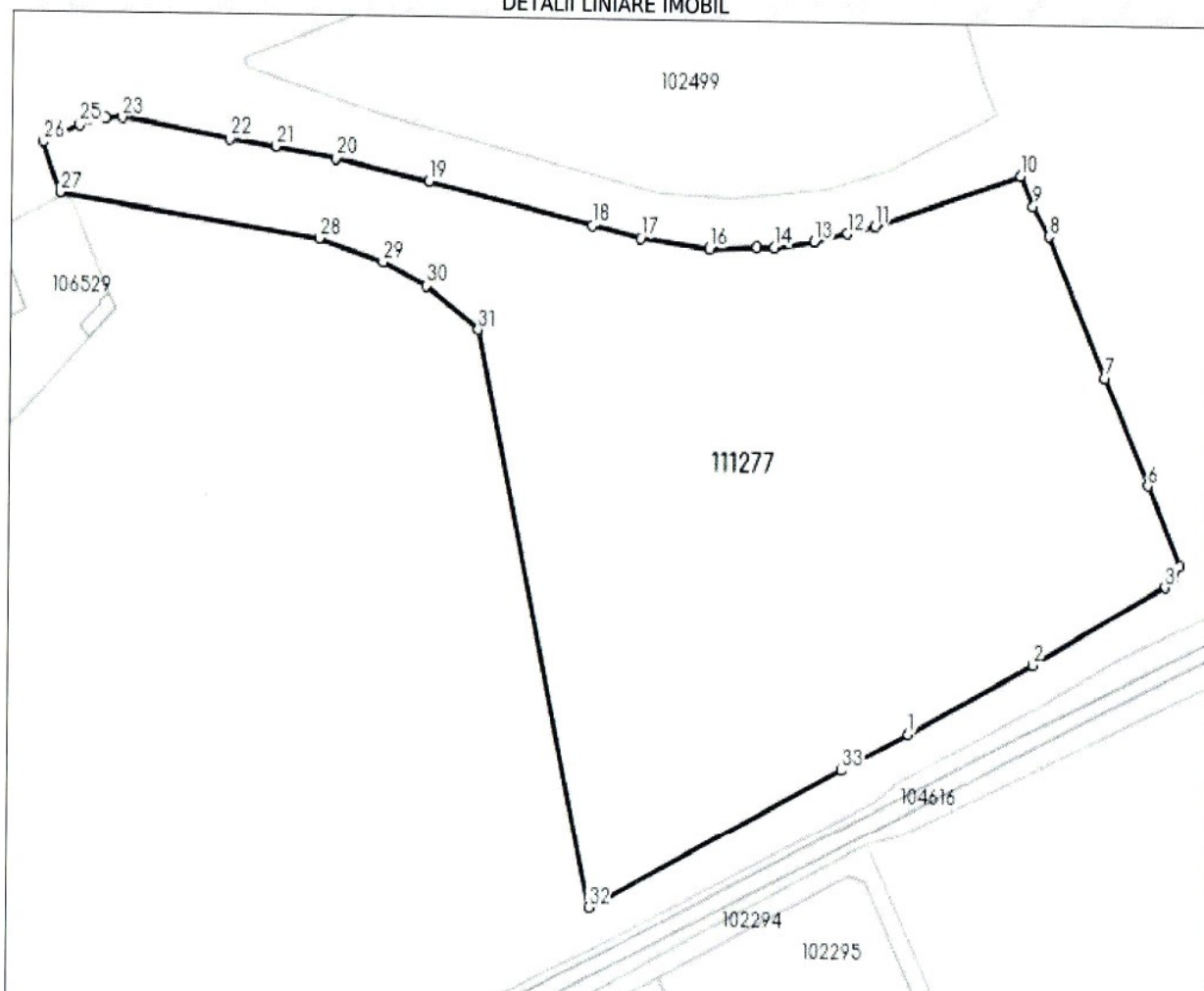
### Anexa Nr. 1 La Partea I

#### Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
111277	41.500	

\* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

#### DETALII LINIARE IMOBIL



Sibiu

Primăria orașului Avrig  
Avrig, strada Gheorghe Lazăr, nr. 10, 555200, județul

Tel: 0269/523101  
Fax: 0269/524401  
E-mail: [office@primaria-avrig.ro](mailto:office@primaria-avrig.ro)  
Web: [www.primaria-avrig.ro](http://www.primaria-avrig.ro)  
Avrig City App



Pag. 4



## Motivele de ordin economic, financiar, social și de mediu care justifică concesionarea

### a) Motivația pentru componenta financiară:

Principalele avantaje ale concesionării terenului în suprafață de 41.500 mp, identificat în CF Avrig nr. 111277, sunt următoarele:

- Concesionarul va avea obligația să edifice, pe terenul concesionat, în scop industrial, o construcție, în condițiile ce se vor impune prin autorizația de construire.
- Concesionarul va achita autorității concedente, în contravaloarea terenului concesionat, o redevență anuală stabilită prin hotărâre a Consiliului Local (inclusiv taxele și impozitele către bugetul de stat și bugetul local, conform prevederilor legale în vigoare).
- Concesionarea trece întreaga responsabilitate pentru modul de gestionare a terenului concesionat, în sarcina concesionarului (inclusiv cele de mediu).
- Concesionarea încurajează gestionarea judicioasă, de către concesionar, a patrimoniului concesionat.

Concesionarul se va obliga, va justifica și va fi responsabil pentru calitatea construcției executate și va acoperi în întregime costurile ridicate de întreținerea și exploatarea construcției edificate și a terenului concesionat.

### b) Motivația pentru componenta socială:

Concesionarea terenului sus-menționat se face în vederea construirii unei stații de astfalt, și este, prin urmare, în concordanță cu programul autorității administrației publice locale de transformare a orașului Avrig într-un punct industrial important.

Inițiativa concesionării are ca obiectiv principal utilizarea amplasamentului la potențialul maxim, atât din punct de vedere al concedentului, Consiliul Local Avrig cât și al concesionarului. Din punctul de vedere al autorității publice locale, identificăm trei componente majore care justifică inițierea procedurii de concesionare a terenului și anume aspecte de ordin economic, financiar și social.

Din punctual de vedere economic și social, realizarea obiectivului ar duce la crearea unor noi locuri de munca permanente, atragerea capitalului privat în acțiuni ce vizează satisfacerea unor nevoi ale comunității locale, pentru o dezvoltare durabilă. Din punct de vedere financiar proiectul de investiții va genera venituri suplimentare la bugetul local prin încasarea redevenței aferente terenului concesionat și venituri ale comunității locale din TVA încasat de la bugetul de stat. Mai mult concesionarul va acoperi în întregime costurile ridicate de întreținerea și curățarea terenului și va suporta pe toată durata concesiunii contravaloarea taxei pe teren care reprezintă sarcina fiscală a concesionarului, în condiții similare impozitului pe teren, conform Codului fiscal.







Motivația pentru component de mediu – concesionarul va avea obligația prin contractual de concesiune să respecte legislația în vigoare pe probleme de mediu astfel încât impactul de mediu să fie la limita minimă.

Lucrările ce vor fi executate de concesionar pentru realizarea construcției propuse se vor realiza cu obținerea tuturor aprobărilor și avizelor necesare, cu respectarea prevederilor Legii 50/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare, conform caietului de sarcini și ofertelor tehnice și financiare care fac parte integrantă din contractele de concesiune. Concesionarul va avea obligația întreținerii bunului imobil pe întreaga perioadă a derulării contractului de concesiune și va avea obligația achitării redevenței anuale și a impozitelor și taxelor impuse de legislația în vigoare.

Din punct de vedere juridic, concesionarea terenului se va face prin licitație publică organizată în conformitate cu prevederile Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

Concesionarea terenului ca și abordare reprezintă modalitatea cea mai des uzitată, devenind în prezent un standard comun și acceptat pentru dezvoltarea unor proiecte. Conform legislației în vigoare concesiunea poate fi acordată pe o perioadă de maximum 49 de ani, sub condiția respectării clauzelor contractuale. În situația de față, durata concesiunii se propune să fie de maximum 25 ani, cu posibilitatea de reducere respectiv până la data expirării perioadei de funcționare a obiectivului.

Contractul de concesiune transferă responsabilitatea viitorului concesionar cu privire la respectarea clauzelor de protecția mediului, printre care unele dintre cele mai importante sunt:

- luarea tuturor măsurilor necesare pentru diminuarea și evitarea poluării solului și a apei subterane, cu efecte asupra sănătății populației;
- gestionarea responsabilă și utilizarea durabilă a resurselor;
- gestionarea eficientă a deșeurilor și menținerea cu strictețe a condițiilor de igienă cerute de reglementările legale în vigoare;
- se interzice evacuarea, deversarea apelor uzate, fecaloide, menajere și aruncarea deșeurilor.

Totodată, prin concesionare, este evitată depozitarea în această zonă a resturilor menajere și industriale.

### **Nivelul minim al redevenței**

Potrivit Raportului de evaluare nr. 70/29.11.2023, întocmit de SC CMB SMART EVAL SRL, valoarea totală a imobilului înscris în CF nr. 111277 Avrig, nr. CAD 111277 este de 589.430 euro.





*Operator prelucrare date cu caracter personal, înregistrat sub nr. 9357/22.04.2019 la ANSPDCP, în conformitate cu Regulamentul UE 679/2016.*

Redevența anuală minimă convenită concedentului, Orașul Avrig, va fi de 23.578 euro/an. Cuantumul final al redevenței se va stabili în cadrul procedurii de licitație. Redevența se va achita anual, respectiv: 50% din cuantumul redevenței până la 31 martie, iar diferența de 50% până la data de 30 septembrie;

Suplimentar obligației de plată a redevenței, concesionarului îi revine obligația de a achita impozitul pe teren și construcțiile edificate, în cuantumul stabilit de lege ori prin hotărârea Consiliului local. Redevența obținută ca umare a concesiunii și impozitul datorat în condițiile legii de către concesionar, se vor face venit la bugetul local al orașului Avrig.

Neplata redevenței la termenul scadent atrage după sine penalități ori chiar rezilierea contractului, conform detaliilor ce vor fi incluse în contractul de concesiune.

Redevența se va indexa anual cu indicii de inflație, prin hotărâre de consiliu local (daca este cazul).

### **Procedura utilizată pentru atribuirea contractului de concesiune**

Modalitatea de atribuire a concesiunii în conformitate cu Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, este licitație publică, aplicând principiile transparenței și a tratamentului egal, având criteriul de atribuire al contractului, cel mai mare nivel al redevenței, iar alegerea acestei proceduri are la bază dorința concedentului de a da șansă cât mai multor investitori de a participa la licitație și de a obține în final o redevență atractivă.

Procedura de licitație se poate desfășura numai dacă în urma publicării anunțului de licitație fost depuse cel puțin două oferte valabile. În cazul în care în urma publicării anunțului de licitație nu au fost depuse cel puțin două oferte valabile, concedentul este obligat să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitație. În cazul organizării unei noi licitații, procedura este valabilă în situația în care a fost depusă cel puțin o ofertă valabilă.

### **Durata estimativă a concesiunii**

Durata concesiunii este de 25 ani, începând cu data semnării contractului de concesiune, cu posibilitatea de reducere, respectiv până la data expirării perioadei de funcționare a obiectivului.

Contractul de concesiune poate fi prelungit, cu acordul părților, până la durata maximă prevăzută de lege, în situația în care investiția este funcțională. Contractul de concesiune se





încheie în conformitate cu legea română, indiferent de naționalitatea sau cetățenia concesionarului.

## **Procedura utilizată pentru atribuirea contractului de concesiune**

În conformitate cu prevederile Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, preconizăm că încheierea procedurilor de concesiune este de aproximativ 60 de zile de la data aprobării prezentului proiect de hotărâre și publicarea anunțului de organizare a licitației.

Pot participa la licitație toate persoanele fizice și juridice interesate, române sau străine care se încadrează în condițiile impuse prin Caietul de sarcini, astfel cum va fi aprobat de Consiliul local al orașului Avrig. Caietul de sarcini va cuprinde :

- informații generale privind obiectul concesiunii ;
- condiții generale ale concesiunii ;
- condițiile de valabilitate pe care trebuie să le îndeplinească ofertele ;
- clauze referitoare la încetarea contractului de concesiune de bunuri proprietate privată

Pe lângă acestea, se va adăuga schița de amplasare în zona a lotului de teren intravilan supus concesiunii. Comisia de licitație va fi alcătuită dintr-un număr impar de membri și va fi compusă din angajați din cadrul aparatului de specialitate al primarului.

Subconcesiunea este interzisă.

## **Termenele previzibile pentru realizarea procedurii de concesiune**

Durata de realizare a investițiilor propuse în cadrul concesiunii se estimează la 2 ani de la data semnării contractului.

## **Avize**

Imobilul teren intravilan în suprafața de 41.500 mp, ce face obiectul concesiunii, nu este încadrat în infrastructura sistemului național de apărare. Asadar, nu este necesară obținerea avizului Administrației Naționale a Rezervelor de Stat și Probleme Speciale și al Statului Major





General. De asemenea, imobilul teren intravilan în suprafața de 41.500 mp ce face obiectul concesiunii, nu este situat în interiorul unei arii naturale protejate. Astfel, nu este necesară obținerea avizului structurii de administrare/custodelui ariei naturale protejate.

**PRIMAR**  
Adrian-Dumitru DAVID

**Secretar general**  
Mircea GRANCEA

Întocmit,  
Simona Gabriela IANOS

**PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ**  
Vasile GAVRILĂ

**Contrasemnează**  
**SECRETAR GENERAL**  
Mircea GRANCEA



**S.C. CMB SMART EVAL S.R.L.**

Nr.70/29.11.2023

**Membru corporativ ANEVAR**

Talmaciu, Aleea Cetatii nr.4

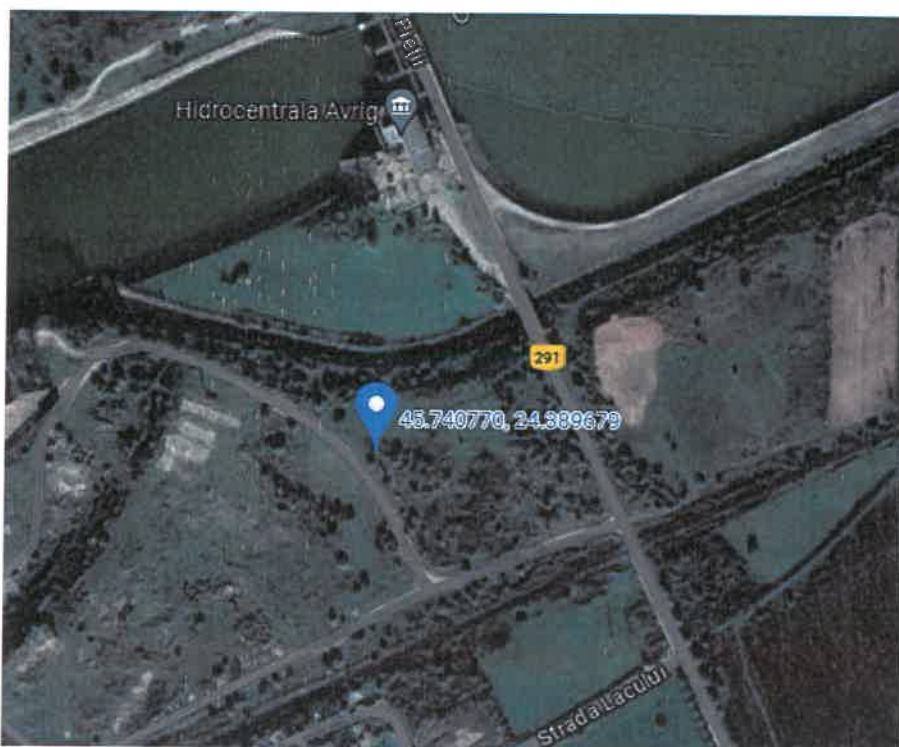
CUI: 37471015

J32/570/2017

Tel. 0269 - 55.00.20

Mobil: 0724 - 998.348

# RAPORT DE EVALUARE



## PROPRIETATE IMOBILIARA – TEREN

### Avrig, FN

### CF 111277 Avrig cad. 111277

**CLIENT:** ORASUL AVRIG

**EVALUATOR** Ing. Cristian Bogdan Moldovan-Fulea

**AUTORIZAT:**

- 29 noiembrie 2023 -





**S.C. CMB SMART EVAL S.R.L.****Nr.70/29.11.2023****Membru corporativ ANEVAR**

Talmaciu, Aleea Cetatii nr.4

CUI: 37471015

J32/570/2017

Tel. 0269 - 55.00.20

Mobil: 0724 - 998.348

**Catre,****ORASUL AVRIG**

La solicitarea dvs., in conformitate cu Achizitia DA 34558184/23.11.2023 am inspectat si evaluat proprietatea imobiliara specificata – teren de constructii intravilan Avrig, fara adresa, identificat in CF Avrig nr.111277, nr.cad. 111277, in vederea stabilirii valorii de piata a acestuia.

Sinteza evaluarii prezinta succint datele de baza ale raportului si concluzia evaluatorului, care astazi 29.11.2023, indica valoarea de piata de :

<b>Valoare unitara a terenului</b>	<b>70,63 RON/mp</b> <b>14,20 Euro/mp</b>
<b>Valoare totala a terenului 41.500 mp</b>	<b>2.931.000 RON</b> <b>589.430 EURO</b>

pentru proprietatea imobiliara pusa in discutie, bazata pe valorile obtinute in urma aplicarii metodelor de evaluare descrise in raport, in conditiile caracteristicilor pietei actuale a proprietatilor imobiliare de acest tip.

Raportul a fost pregatit in conformitate si pe baza Standardelor de Evaluare a Bunurilor editia 2022, SEV 100 – Cadrul General, Standarde Generale (SEV 101, SEV 102, SEV 103, SEV 104 si SEV 105) si Standarde referitoare la evaluarea bunurilor mobile SEV 230, la care se adauga Ghidurile de Evaluare ANEVAR (GEV 630) editia 2022, cu respectarea recomandarilor si metodologiilor de lucru indicate de catre ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania).

**Observatii :**

- *Valoarea de piata estimata va fi folosita in vederea concesiunii proprietatii imobiliare*
- *Prezenta valoarea de piata va fi utilizata numai in scopul sus mentionat.*

**Curs valutar BNR la data evaluarii :**

Curs euro : 4,9726 lei

**EVALUATOR AUTORIZAT,**

Ing. Cristian Bogdan Moldovan-Fulea



\*\*\*\*\*

## CUPRINSUL RAPORTULUI DE EVALUARE

### A. SINTEZA EVALUĂRII

1. Elemente introductive.....	.....
2. Termenii de referință ai evaluării .....	.....
2.1 Identificarea și competența evaluatorului .....	.....
2.2 Identificarea clientului. Identificarea utilizatorului desemnat.....	.....
2.3 Scopul evaluării.....	.....
2.4 Identificarea activului sau a datoriei subiect al evaluării .....	.....
2.5 Tipul valorii estimate.....	.....
2.6 Data evaluării. Data raportului. Data inspecției.....	.....
2.7 Documentarea necesara pentru efectuarea evaluarii.....	.....
2.8 Natura și sursa informațiilor utilizate .....	.....
2.9 Ipoteze si ipoteze speciale .....	.....
2.10 Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare .....	.....
2.11 Declararea conformitatii evaluarii cu standardele de evaluare SEV.....	.....
2.12 Descrierea raportului de evaluare.....	.....
3. Prezentarea datelor.....	.....
3.1 Situatia juridica si surse de informatii.....	.....
3.2 Date despre localizare, comuna si vecinatati.....	.....
3.3 Descrierea constructiilor si amenajarilor. Descrierea terenului .....	.....
4. Analiza pieței imobiliare .....	.....
4.1 Analiza pietei imobiliare specifice .....	.....
4.2 Analiza cererii .....	.....
4.3 Analiza ofertei competitive .....	.....
4.4 Echilibrul pieței.....	.....
5. Cea mai buna utilizare (CMBU).....	.....
6. Abordarea in evaluare si rationamentul.....	.....
6.1 Abordarea prin piata.....	.....
6.2. Abordarea prin venit.....	.....
6.3 Abordarea prin cost.....	.....
7. Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii finale .....	.....
8. Anexe.....	.....

\*\*\*\*\*



## **2. Termenii de referinta ai evaluării**

### **2.1 Identificarea și competența evaluatorului**

Evaluator autorizat ANEVAR, expert tehnic judiciar: ing. **Cristian Bogdan Moldovan-Fulea**

- Evaluator E.P.I., E.B.M., E.I.
- Legitimatie ANEVAR nr. 14302.

Analizele și indicațiile asupra valorilor au fost bazate și dezvoltate conform cerintelor din standarde, recomandărilor și metodologiilor de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România). Evaluatorul a respectat codul etic al profesiei sale. Se certifica faptul că evaluatorul nu are niciun interes prezent sau de perspectivă față de proprietatea imobiliară care face subiectul prezentului raport de evaluare și nici un interes sau influență legate de părțile implicate.

La data elaborării acestui raport, evaluatorul a îndeplinit cerințele programului de pregătire continuă al ANEVAR și are asigurare profesională.

### **2.2 Identificarea clientului. Identificarea utilizatorului desemnat**

- *Clientul/beneficiarul* prezentului raport de evaluare : **ORASUL AVRIG.**

- *Proprietar:* **ORASUL AVRIG**

- *Utilizatorii desemnați* ai raportului de evaluare : **ORASUL AVRIG**

### **2.3 Scopul evaluării**

Scopul evaluării (utilizarea desemnată) este estimarea valorii de piață a proprietăților imobiliare – teren în scopul concesiunii.

Prezența valoarea de piață va fi utilizată numai în scopul sus menționat.

### **2.4 Identificarea activului sau a datoriei subiect al evaluării**

Proprietatea imobiliară evaluată este:

- a. Teren intravilan curții construcției situat în Avrig, fără nomenclator stradal, identificat în CF Avrig nr. 111277, nr. cad. 111277 în suprafața de 41.500 mp;

### **2.5 Tipul valorii estimate**

Tipurile valorii (denumite uneori standarde ale valorii) descriu ipotezele fundamentale pe care se vor baza valorile raportate. Este esențial ca tipul (sau tipurile) valorii să fie adecvate termenilor de referință și *scopului evaluării*, deoarece tipul valorii *poate* influența sau dicta selectarea metodelor de evaluare, a datelor de intrare și a ipotezelor și în final concluzia evaluatorului asupra valorii. Deși în evaluare sunt utilizate mai multe tipuri ale valorii, majoritatea au anumite elemente comune: o tranzacție ipotetică, o dată ipotetică a tranzacției și părțile ipotetice care participă la tranzacție.

În funcție de tipul valorii, presupusa tranzacție poate îmbrăca mai multe forme:

- a. o tranzacție ipotetică,
- b. o tranzacție reală,
- c. o tranzacție de achiziție (sau intrare)
- d. o tranzacție de vânzare (sau ieșire), și/sau
- e. o tranzacție pe o piață anumită sau ipotetică, cu caracteristici specificate.

Pe lângă tipurile valorii definite în IVS și enumerate mai jos, IVS au furnizat totodată o listă neexhaustivă a altor tipuri ale valorii, care nu sunt definite în IVS, ci sunt prevăzute de reglementările jurisdicționale ale altor autorități sau sunt recunoscute prin acorduri internaționale:

(a) Tipuri ale valorii definite în IVS:

1. Valoarea de piață;
2. Chiria de piață;
3. Valoarea echitabilă;
4. Valoarea de investiție/subiectivă;
5. Valoarea sinergiei
6. Valoarea de lichidare.

(b) Alte tipuri ale valorii (listă neexhaustivă):

1. Valoarea justă (Standardele Internaționale de Raportare Financiară);
2. Valoarea justă de piață (Organizația pentru Cooperare și Dezvoltare Economică);
3. Valoarea justă de piață (Serviciul Fiscal al Statelor Unite ale Americii și
4. Valoarea justă (legală/statutară) :

a. Legea cadru a corporațiilor (Model Business Corporation Act) b. Jurisprudența din Canada (cazul Manning contra Harris Steel Group Inc.).

→ **Avand in vedere scopul pentru care s-a intocmit prezenta lucrare, valoarea estimata reprezinta valoarea de piata a proprietatii imobiliare, stabilita la momentul efectuării lucrării si în condițiile de piata specifice acestei etape.**

*“Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere” (definiție extrasă din Standardele de evaluare a bunurilor, editia 2022).*

Conceptul valoare de piață presupune un preț negociat pe o piață deschisă și concurențială unde participanții acționează în mod liber.

Majoritatea tipurilor valorii reprezintă prețul estimat de tranzacționare a unui activ, fără a include costurile vânzătorului generate de vânzare sau costurile cumpărătorului generate de cumpărare și fără a se face o ajustare pentru orice taxe plătibile de oricare parte, ca efect direct al tranzacționării.

#### Premisele valorii/Utilizarea presupusă

O premisă a valorii sau utilizarea presupusă descrie condițiile în care este utilizat un activ sau o datorie. Tipuri diferite ale valorii pot impune o anumită premisă a valorii sau pot permite luarea în considerare a mai multor premise ale valorii.

Printre cele mai uzuale premise ale valorii se numără:

- (a) cea mai bună utilizare;
- (b) utilizarea curentă/existentă;
- (c) vânzarea ordonată
- (d) vânzarea forțată.

Metodologia de evaluare este prevazuta in Standardelor de Evaluare a Bunurilor editia 2022, SEV 100 – Cadrul General, Standarde Generale (SEV 101, SEV 102, SEV 103, SEV 104 si SEV 105) si Standarde referitoare la drepturi asupra proprietatii imobiliare SEV 230, la care se adaugă Ghidurile de Evaluare ANEVAR (GEV 630) ediția 2022, cu respectarea recomandarilor si metodologiilor de lucru recomandate de catre ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania).

#### **2.6 Data evaluării. Data raportului. Data inspectiei**

**Data evaluării** este data la care este valabilă concluzia privind valoarea estimată : 29.11.2023.



\*\*\*\*\*

Data raportului de evaluare este 29.11.2023. Data inspecției proprietății : 24.11.2023.

➤ Curs BNR la data evaluării : 1 euro = 4,9726 lei.

## **2.7 Documentarea necesara pentru efectuarea evaluării**

Raportul de evaluare s-a realizat pe baza documentelor de proprietate puse la dispoziție de proprietar, evaluatorul incluzând în aceasta toate elementele ce conduc la estimarea valorii de piață a obiectivului, neomitând deliberat informații care după cunoștința sa sunt certe.

Responsabilitatea pentru informațiile despre suprafața amplasamentului și suprafața imobilului cade în sarcina celui care a întocmit documentația topografică și cadastrală. Responsabilitatea pentru confirmarea caracteristicilor și stării imobilului este a evaluatorului și a beneficiarului raportului de evaluare. Nu există date și informații speciale privind starea solului și a fundațiilor. Nu există informații speciale privitoare la identificarea riscurilor de mediu inconjurator. Natura, specificările și adecvarea serviciilor au rezultat de pe piața imobiliară din zonă.

## **2.8 Natura și sursa informațiilor utilizate**

### *A. Informații primite de la client :*

➤ informații certe :

- elemente și date de identificare ale proprietății evaluate – adresă, delimitare fizică pe teren;
- datele necesare pentru verificarea dreptului asupra proprietății evaluate – acte de proprietate, planuri și relevee, alte documente; suprafețele terenului și clădirii au fost preluate din respectivele documente;
- istoricul proprietății; scopul evaluării.

Responsabilitatea pentru aceste informații revine integral clientului.

➤ informații pe care se bazează concluzia asupra valorii :

- gradul de utilizare și modul de exploatare a terenului;
- date referitoare la costuri de investiție (realizate sau necesare);
- orice date relevante a căror considerare poate influența rezultatul metodelor aplicate.

Aceste informații au fost asumate de evaluator în urma comparării cu cele rezultate din cercetarea pieței; pentru diferențele majore constatate, au fost aplicate ajustări.

### *B. Informații colectate de evaluator :*

- datele descriptive referitoare la proprietatea evaluată;
- informații despre vecinătatea proprietății evaluate, despre zonă și localitate;
- date privind piața imobiliară locală, incluzând elemente deja existente în baza de date a evaluatorului, actualizate cu informații de la participanți pe piața specifică și din mass-media de specialitate;
- manuale și cataloage de costuri; date despre quantum-uri/marje de venituri/cheltuieli din baze de date, publicații și internet;
- date despre prețuri, chirii, neocupare și rate de capitalizare publicate de principalii analiști de piață recunoscuți, alte analize și opinii publicate.

Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile și documentele pe care le-a avut la dispoziție, existând posibilitatea existenței și a altor informații sau documente de care evaluatorul nu avea cunoștință. Evaluatorul a obținut informații, opinii, estimări din surse considerate a fi corecte și de încredere dar nu se asumă nicio responsabilitate în caz contrar.

Sursele de informare utilizate sunt tranzacții pentru proprietăți imobiliare similare, cunoscute de

\*\*\*\*\*





\*\*\*\*\*

evaluator, oferte din presa locala si de pe site-urile specializate (www.imobiliare.ro, www.olx.ro, etc.). Sursele de informare utilizate sunt credibile si de actualitate.

### **2.9 Ipoteze si ipoteze speciale**

Valoarea stabilita în raportul de evaluare este estimată în condițiile realizării ipotezelor care urmează și în mod special în ipoteza în care situațiile la care se face referire mai jos nu generează niciun fel de restricții în afara celor aratate expres pe parcursul raportului și a căror impact este expres scris.

1. Evaluatorul a examinat planul topografic și a identificat proprietatea împreună cu clientul; locația indicată și limitele proprietății indicate de proprietar se consideră a fi corecte. Evaluatorul nu este măsură să garanteze că locația și limitele proprietății așa cum au fost ele indicate de proprietar și descrise în raport corespund cu documentele de proprietate/cadastrale. Acest raport are menirea de a estima o valoare a proprietății identificată și descrisă în raport în ipoteza în care aceasta corespunde cu cea din documentele de proprietate. Orice neconcordanță între proprietatea identificată și cea din documentele de proprietate invalidează corespondența dintre valoarea estimată și proprietatea atestată de documentele de proprietate dar păstrează validă valoarea estimată pentru proprietatea identificată în raport.
2. Evaluatorul nu a făcut nicio măsurătoare a proprietății. Dimensiunile proprietății au fost preluate din descrierea sa legală (documentatii topografice/cadastrale); evaluatorul nu are calificarea de a valida aceste documentații. Toate planurile construcțiilor si terenurilor, schițele, planurile de situație puse la dispoziția evaluatorului se consideră a fi corecte dar nu se asumă nicio responsabilitate în această privință.
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, iar evaluatorul presupune că titlul de proprietate este valabil și se poate tranzacționa, 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 cunoscută, aceasta este menționată în raport. Proprietatea imobiliară se evaluează pe baza premisei că aceasta se află în posesie legală (titlul de proprietate este valabil).
4. Raportul de evaluare își păstrează valabilitatea numai în situația în care condițiile de piață, reprezentate de factorii economici, sociali și politici, rămân nemodificate în raport cu cele existente la data evaluării.
5. Se presupune că toate studiile tehnice/ingineresti puse de proprietar la dispoziția evaluatorului sunt corecte. Planurile de situație și materialele ilustrative din acest raport au fost incluse doar pentru a ajuta cititorul raportului în vizualizarea proprietății.
6. Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare, urbanism, mediu și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o neconformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport.
7. Dacă nu se arată altfel în raport, se înțelege 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.

8. Se presupune că toate licențele, autorizațiile și acordurile de funcționare precum și orice alte cerințe legale necesare funcționării au fost sau pot fi obținute și reînnoite pentru orice utilizare considerată pentru evaluare în acest raport. Se presupune utilizarea terenului și a îmbunătățirilor terenului în interiorul limitelor și granițelor proprietății așa cum sunt descrise în acest raport.

9. Observațiile sau eventualele modificări de date sau informații survenite după predarea prezentului raport de evaluare pot fi formulate în scris de beneficiarul raportului în maxim trei zile de la primirea lui. În caz contrar se presupune că beneficiarul raportului și l-a înscris în totalitate și nu are nicio obiecție de orice natură.

10. Valoarea estimată în raport se referă la întreaga proprietate și orice divizare sau alocare a valorii pe interese fracționare va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de divizare/alocare a fost prevăzută în raport.

11. Nu se cunosc informații dacă imobilul a fost expertizat tehnic privind clasa de risc seismic a clădirilor aflate pe teren.

12. Evaluatorul a instiintat pe beneficiarul raportului de faptul că este necesară evaluarea întregii clase de construcții și terenuri în momentul în care se întocmește, la trei ani, evaluarea pentru înscrierea în situațiile financiare. Dacă nu s-a întâmplat acest lucru responsabilitatea este în întregime a beneficiarului evaluării.

13. Conținutul acestui raport este confidențial pentru client și destinat și autorul nu îl va dezvălui unei terțe persoane, cu excepția situațiilor prevăzute de Standardele de Evaluare a Bunurilor și/sau atunci când proprietatea a intrat în atenția unei autorități judiciare.

## **2.10 Restricții de utilizare, difuzare sau publicare**

Prezentul raport de evaluare nu poate fi utilizat de către beneficiar decât în scopul declarat, folosirea în alt scop se poate face numai cu acordul evaluatorului.

Distribuirea sau publicarea totală sau parțială a acestui raport de evaluare se poate face numai cu acordul scris al evaluatorului care a întocmit raportul.

## **2.11 Declararea conformității evaluării cu standardele de evaluare**

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certific faptul prezentat în acest raport ca fiind adevărate și corecte. De asemenea, certific faptul că analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate de ipotezele considerate și de condițiile limitative specifice; acestea sunt analizele, opiniile și concluziile mele personale, neinfluențate de nici un factor. În plus, certific faptul că nu am nici un interes prezent sau de perspectivă față de proprietatea imobiliară care face subiectul prezentului raport de evaluare și nici un interes sau influență legate de părțile implicate.

Suma ce revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legătură cu declararea în raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care să favorizeze clientul.

\*\*\*\*\*

Analizele si indicatiile asupra valorilor au fost bazate si dezvoltate conform cerintelor din standarde, recomandarilor si metodologiilor de lucru recomandate de catre ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania). Evaluatorul a respectat codul etic al profesiei sale. Proprietatea a fost inspectata personal de catre evaluator. In elaborarea prezentului raport nu s-a acordat asistenta semnificativa din partea nici unei alte persoane in sustinerea evaluatorului care semneaza mai jos.

Prezentul raport se supune normelor ANEVAR si poate fi expertizat (la cerere) de catre unul din membrii autorizati special in acest sens de catre sus numita organizatie.

La data elaborarii acestui raport, evaluatorul a indelinit cerintele programului de pregatire continua al ANEVAR si are asigurare profesionala.

Metodologia de evaluare este prevazuta in Standardelor de Evaluare a Bunurilor editia 2022, SEV 100 – Cadrul General, Standarde Generale (SEV 101, SEV 102, SEV 103, SEV 104 si SEV 105) si Standarde referitoare la drepturi asupra proprietatii imobiliare SEV 230, la care se adauga Ghidurile de Evaluare ANEVAR (GEV 630) editia 2022, cu respectarea recomandarilor si metodologiilor de lucru recomandate de catre ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania).

### **2.12 Descrierea raportului de evaluare**

Raportul de evaluare contine 31 pagini (inclusiv anexele si fotografiile) la care se adauga copii dupa actele si inscrisurile puse la dispozitie de beneficiar.

Raportul de evaluare este tiparit pe hartie si nu a fost transmis pe cale electronica.

### **3. Prezentarea datelor**

Etapele parcurse pentru determinarea valorii de piata sunt :

- documentarea, pe baza datelor si informatiilor solicitate clientului;
- inspectia proprietatii de evaluat;
- stabilirea limitelor si ipotezelor care au stat la baza elaborarii raportului de evaluare;
- selectarea tipului de valoare estimata in prezentul raport de evaluare;
- deducerea si estimarea conditiilor limitative specifice obiectivului de care trebuie sa se tina seama; analiza tuturor informatiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluarii;
- aplicarea metodelor de evaluare considerate oportune pentru determinarea valorii si fundamentarea indicatiei asupra valorii finale.

### **3.1 Situatiia juridica si surse de informatii**

Documentele de proprietate, puse la dispozitie de proprietar/beneficiar, sunt :

- Extras CF nr.11388/18.07.2023, prezentat in anexele prezentului raport;
- Planse cadastrale, acte de dezmembrare si planuri topografice detaliate ale terenului;

\*\*\*\*\*



\*\*\*\*\*

**A. Partea I. Descrierea Imobilului**

455/2001 si eIDAS

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:11001  
Nr. topografic:10700/2/5

Adresa: Loc. Avrig, Jud. Sibiu

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinta
A1	111277	41.500	Teren nelmprejmult;

**B. Partea II. Proprietari și acte**

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
5350 / 03/05/1999		
Act nr. -, din 03/05/1999 emis de -;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE , art 18 din Lg 18/1991, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) ORASUL AVRIG	A1

**C. Partea III. SARCINI .**

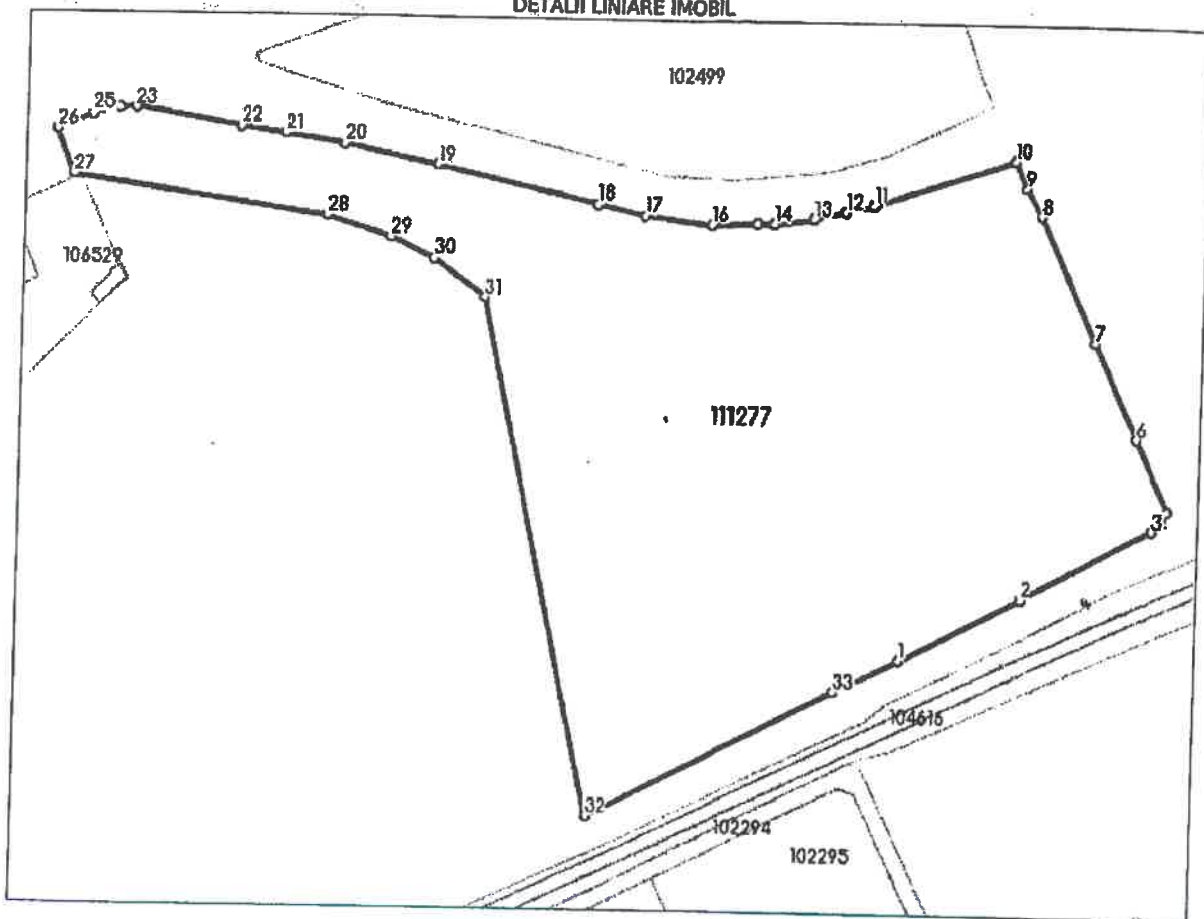
Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garantie și sarcini	Referințe
NU SUNT	

**Teren**

Nr cadastral	Suprafata (mp)*	Observatii / Referinta
111277	41.500	

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

DETALII LINIARE IMOBIL



\*\*\*\*\*





\*\*\*\*\*

### Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorile folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	41.500	-	-	10700/2/5	

### Lungime Segmente

Sursele de informare utilizate sunt tranzacții pentru proprietăți imobiliare similare, cunoscute de evaluator, oferte din presa locală și de pe site-urile imobiliare specializate. Sursele de informare utilizate sunt credibile și de actualitate.

➔ În concluzie, după studierea tuturor actelor și documentelor puse la dispoziție, se constată dreptul de proprietate deplin, neafectat de alte drepturi subordonate (închirierea, restricții impuse de proprietarul anterior sau restricții impuse prin contract, etc.).

### 3.2 Date despre localizare, oraș și vecinătăți

➤ Cateva date generale despre Avrig, județul Sibiu :

Avrig (în dialectul săsesc *Frek, Fraek*, în germană *Freck, Fryk*, în maghiară *Felek*) este un oraș în județul Sibiu, Transilvania, România, format din localitatea componentă Avrig (reședința), și din satele Bradu, Glâmboaca, Mârșa și Săcădate. Are o populație de 14.260 locuitori și a fost atestat documentar în anul 1364, fiind declarat oraș la 25 aprilie 1989. Localitatea Avrig este amplasată la poalele Munților Făgăraș, pe valea Oltului, la o altitudine de aproximativ 400 de metri. Este străbătută de șoseaua națională DN1, fiind amplasată la circa 26 de kilometri de Sibiu. Situat într-un adevărat amfiteatru natural, în care relieful se înalță și coboară de la 2500 la 350 de metri, Avrigul este caracterizat de un complex fizico-geografic variat, atât ca structură geologică cât și ca aspect morfologic.

Latura sudică este străjuită de crestele Făgărașilor, numiți de geograful francez Em. de Martonne „Alpii Transilvaniei”, vârfurile Suru (2281m), Budislavu (2371m), Ciortea (2426m) și Scara (2308m).

La nord, Avrigul are ca vecini comuna Șelimbăr și comuna Nocrich, delimitate de Muchia Chirmovului, Dealul Nucului și Măgura. La est, Avrigul se învecinează cu Porumbacu de Jos, râul Racovicioara, în partea stângă a Oltului și Valea Colunului în partea dreaptă a râului. Vecinii vestici sunt comuna Racovița și orașul Tâlmaci.

Municipiul Sibiu este unul din cele mai importante orașe din Transilvania cu un remarcabil potențial de dezvoltare economică, avantajat și de poziționarea sa pe Coridorul IV Paneuropean și beneficiind de un modern Aeroport Internațional. Localitatea se situează la 45°47' latitudine nordică și 24°05' longitudine estică. Altitudinea față de nivelul mării variază între 415 m în Orașul de Jos și 431 m în Orașul de Sus. Orașul se află în zona temperat- Cele mai vechi descoperiri de pe hotarul localității datează din epoca bronzului (1700-800 î.Hr.), fiind descoperit la locul numit „Cetate”, un vas tipic acestei perioade. Lipsesc urme palpabile din epoca stăpânirii romane; cele câteva monede și pietre au fost aduse aici de Samuel von Brukenthal, pentru a orna cu antichități grădina de vară. Sat românesc, Avrigul vechi era pitit în îngustimea Râului Mare. Urme de așezări au fost descoperite pe locul numit „La arinii cășilor”, înainte de „ogrăzile avrigenilor”. Avea dăinuire din „terra Blachorum”. În anul 1367 este menționată o incursiune a domnitorului muntean Vladislav Vlaicu (1364-cca.1377) care ajunge până spre Avrig cu scopul de a-și recăpăta ducatele Făgărașului și Amlășului.

În zona Oltului se găsesc castelele bisericesti de la Bradu și Avrig, acesta din urmă fiind fortificat prin rezidiri, în anul 1506. Sibiul a început să perceapă dări satelor românești de prin anul 1380.

\*\*\*\*\*





Censul transformat din „terrarium” apare consemnat în registrele de socoteli ale Sibiului începând cu anul 1468 pentru satele: Avrig, Săcădate, Veștem, Cașolț, Bungard și Rășinari. În urma epidemiilor de ciumă și a războaielor (1531, 1554, 1573, 1577), unele așezări săsești și-au completat populația cu locuitori români. În această categorie se include și Avrig-ul, pe lângă Bungard, Cârța, Orlat, Săsăuși, Ludoș, Fofeldea sau Topârcea. Reglementarea propriu-zisă a păstoritului oierilor mărgineni în Țara Românească se face cu începere din 1721, prin întocmirea unui regulament, în care erau prevăzute locurile de vamă, unde se făcea numărarea oilor și eliberarea „țădulelor”, după achitarea taxelor vamale 1,5 fl., pentru 600 de oi. Numărea oilor se realiza la Turnu Roșu, „vama cea mare”, sau la Poiana Neamțului de lângă Avrig. Pentru trecerea turmelor se îngăduia oierilor să folosească drumuri largi de 15 stânjani (30 metri), numite „drumurile oilor”, fără ca proprietarii terenurilor respective să ceară vreo despăgubire.

Printre comunele considerate „pertinentiae” ale Sibiului, cu anumite obligații, era și Avrig, în conformitate cu conscripția din 1712. Mărirea taxelor vamale, în prima jumătate a secolului al XVIII-lea, ducea la înmulțirea contrabandelor prin munți. În 1721, consilierul cămării aulice aducea la cunoștința Sibiului hotărârea luată în urma conferinței inspectorilor, privind supravegherea și constrângerea plăieșilor avrigeni să-și facă datoria, urmând a fi pedepsiți cei ce nu-și respectau angajamentul. Misiunea plăieșilor fusese ușurată prin delimitarea graniței în Munții Avrigului și Surului de oficialii Sibiului în 1700, la ordinul Curții de la Viena. În cadrul acțiunii de luptă împotriva aservirii se înscriu împotrivirile avrigenilor și săcădătenilor care, sub scutul directorului fiscal Dobra, refuzau în 1749 să mai presteze servicii preoților de alte confesiuni și să ia parte la plata salariilor învățătorilor de altă limbă. În privința arhitecturii se evidențiază bisericile de zid, în forma lor tradițională a bisericilor sală, cu pronaos, naos, altar, de cele mai multe ori pătrat, și clopotnița moderat elevată pe verticală, din care fac parte bisericile din: Săliște, Vale, Tilișca, Gura Râului, Rășinari, Mohu, Sadu și Avrig. La sfârșitul secolului al XVIII-lea, industria manufacturieră era încă modestă, cu toate că obținea unele progrese iar breslele se aflau în curs de transformare. În această perioadă existau la Avrig o moară de hârtie și o țesătorie, precum și o activitate meșteșugărească a sodalilor. Astfel că localitatea intră în cadrul comerțului sau al schimbului mărunț. În 1892 se inaugurează calea ferată dintre Sibiu și Avrig, iar la 1895 cea dintre Avrig și Făgăraș. În preajma anului 1900, Avrigul avea 3195 de locuitori din care 2665 erau români iar restul de 530 erau germani și unguri. Tot aici sunt menționate: o fabrică de sticlărie, fondată în 1840 de frații Flossing; o uzină electrică (1908) și o fabrică de cherestea, înființată de George Krauss în 1914.

Între localitățile care s-au evidențiat în războiul pentru independență prin colectarea de scamă, vată, pânză, feșe, bani, etc, s-a numărat și Avrig-ul. Țăranii români au sprijinit efectiv trupele române, din primul război mondial, cu alimente și informații prețioase despre plasamentul inamicului. În frunte cu preoții și învățătorii, sătenii români din Boița, Turnu Roșu, Tălmăciu, Avrig și din alte sate din zona Sibiului au întâmpinat cu mare entuziasm trupele românești care au luptat pe front în lunile august și septembrie 1916. Preoții Ioan Căndea și Traian Maxim, ambii din Avrig, sunt doar două nume din marele șir al preoților învățători care au avut de suferit de pe urma persecuțiilor statului maghiar din perioada 1916-1918.

La 6 noiembrie 1918 s-a constituit consiliul și garda națională, în Avrig, dar și la Tilișca, Porcești sau Boița. În urma arondării administrative din 1921 ia ființă județul Sibiu, cuprinzând șase plăși, având un teritoriu de 3619 km pătrați. În afară de orașele Sibiu și Ocna Sibiului, județul cuprindea 87 de comune, aparținătoare la șase plăși astfel: Plasa Avrig: Boița, Sadu Tălmăciu și Tălmăcel; Plasa Miercurea: Jina, Poiana Sibiului; Plasa Săliște: Săliște, Fântânele, Galeș, Gura Râului, Orlat, Rod, Sibiel, Tilișca, Vale; Plasa Turnișor: Poplaca, Rășinari, Râu Sadului. În anul 1930 se legiferează o nouă organizare administrativă. Plasa Miercurea cuprindea 18 comune; Plasa Săliște, 13 comune; Plășile Avrig și Turnișor se desființează, în locul lor creându-se o singură plasă, cea a

Sibiului, căreia i se adaugă alte 20 de comune de pe valea Hârtibaciului și un număr de comune din "mărginime". La 13 iunie 1926, s-au pus bazele despărțământului de plasă (ASTRA) al Avrigului, având la constituire 10 membrii pe viață și 9 activi, președinte fiind directorul Școlii Normale, Gheorghe Bedelean.

Conform recensământului efectuat în 2011, populația orașului Avrig se ridică la 12.815 locuitori, în scădere față de recensământul anterior din 2002, când se înregistraseră 14.260 de locuitori.<sup>[1]</sup> Majoritatea locuitorilor sunt români (89,79%). Principalele minorități sunt cele de maghiari (2,05%) și romi (1,4%). Pentru 6,16% din populație, apartenența etnică nu este cunoscută.<sup>[2]</sup> Din punct de vedere confesional majoritatea locuitorilor sunt ortodocși (85,82%), dar există și minorități de greco-catolici (1,94%), baptiști (1,04%) și evanghelici-luterani (1,01%). Pentru 6,23% din populație, nu este cunoscută apartenența confesională.<sup>[4]</sup>

- Terenul se afla in intravilanul localitatii Avrig, zona median-periferica, zona destinata caselor de locuit.

#### **4.3 Descrierea constructiilor si amenajarilor. Descrierea terenului**

Inspecția proprietății a fost realizată de către evaluator la data de 24.11.2023. Evaluatorul a identificat proprietatea imobiliară baza actelor puse la dispoziție de către proprietar, a consultat baza de date a ANCPI – geoportal.ancpi.ro :

Terenul evaluat se afla amplasat in Avrig, in zona barajului peste raul Olt, intre calea ferata Sibiu-Brasov si raul Olt,cu acces direct din DC291.

Terenul are o forma neregulata.

Terenul este traversat in partea estica de catre linii de inalta si joasa tensiune, iar in partea vestica si nordica este subtraversat de catre o conducta de gaz metan. Avand in vedere necesitatea respectarii zonelor de protectie si siguranta ale acestor utilitati, mare parte din acest teren nu este construibil, circa 40% din acesta putand fi utilizat doar de depozitare si acces. Este necesara crearea unei cai de acces peste conducta de gaza metan, cu respectarea prevederilor Ordinului ANRE nr.118/20.12.2013 si a prevederilor legale subsecvente.

Terenul nu are racordari la retele de utilitati.

**Conform solicitarii proprietarului, concesionarului i se va impune realizarea, pe cheltuiala proprie, racordarii terenului la retele de utilitati necesare desfasurarii acivitatii.**

**In acelasi timp, tot in in sarcina concesionarului va fi impusa relocarea caii de acces la imobilul inscris in CF 106529 Avrig, nr.cad. 106529, care traverseaza in acest moment prin partea centrala terenul studiat.**

#### **Caracteristicile zonei**

Zona in care se afla terenul este relativ intens circulata iar nivelul fonic este normal. Gradul de poluare este la un nivel mediu. In zona nu se afla institutii de invatamant mediu/liceal sau superior/universitar. Terenul nu se afla in apropierea statiilor pentru transport urban/judetean. Ambientul este linistit si civilizat.

#### **4. Analiza pietei imobiliare**

O piață este un mediu în care se tranzacționează bunurile și serviciile, între cumpărători și vânzători, printr-un mecanism al prețului. Conceptul de piață presupune că bunurile sau serviciile se pot comercializa fără restricții între cumpărători și vânzători.

*Piața imobiliară* este formată dintr-un grup de persoane sau de firme aflate în contact în vederea efectuării de tranzacții imobiliare. Participanții pe piață pot fi cumpărătorii, vânzătorii, chiriașii, proprietarii, creditorii, debitorii, anteprenorii, constructorii, administratorii, investitorii și intermediarii.

O serie de caracteristici speciale deosebesc piețele imobiliare de piețele bunurilor sau serviciilor. Fiecare proprietate imobiliara este unica iar amplasamentul sau este fix. Piețele imobiliare nu sunt eficiente, bunurile nefiind omogene, astfel nu pot fi înlocuite imediat unele cu altele. Pe astfel de piețe există puțini cumpărători și vânzători. Valoarea ridicată a proprietăților necesită o putere mare de cumpărare, piețele imobiliare fiind influențate de nivelul salariilor, stabilitatea veniturilor și rata șomajului. Deciziile de cumpărare sunt în general influențate de tipul de finanțare oferit, volumul creditului ce poate fi obținut, dobânzile, mărimea avansului și durata rambursării.

Piețele imobiliare nu se autoreglează, existând multe reglementări guvernamentale și locale care afectează tranzacțiile imobiliare. Deși cererea și oferta de proprietăți imobiliare tinde către echilibru, acest punct nu este atins și există întotdeauna un decalaj între ele. Participanții pe piața imobiliară nu sunt informați cu privire la prețurile de tranzacționare ale proprietăților imobiliare. Oricând pot să apară variații ale cererii datorită unor schimbări rapide în mărimea și structura populației unei anumite zone. Proprietatea imobiliară nu se vinde rapid deoarece implică sume mari de bani și finanțarea nu se obține imediat.

În funcție de nevoile, dorințele, motivațiile, localizarea, tipul și vârsta participanților la piața pe de o parte și tipul, amplasarea, design și restricții privind proprietățile, pe de altă parte, s-au creat tipuri diferite de piețe imobiliare (rezidențiale, comerciale, industriale, agricole, speciale).

În analiza acestei piețe am investigat aspecte legate de situația economico-socială și dezvoltarea urbanistică a zonei și subzonei, populația sa, trenduri ale ultimilor ani, cererea specifică și oferta competitivă pentru tipul de proprietate delimitat.

#### **4.1 Analiza pietei imobiliare specifice**

Tranzacțiile imobiliare în zona periferică Avrig sunt bazate în primul rând pe terenuri destinate cladirilor dezvoltării afacerilor mici și mijlocii. Cererea pentru imobile este datorată în special persoanelor fizice sau juridice din Sibiu precum și din împrejurimi care au diverse afaceri sau investitorilor în domeniu. Prețurile și tranzacțiile au crescut constant în ultimii ani, în acest moment remarcându-se o relativă stagnare a prețurilor.

➔ Cererea de terenuri în zona se referă în general la terenuri cu suprafețe generoase, cu utilități cât mai aproape de limita de proprietate, cu fronturi la strada generoase, care să permită construirea.

În pofida unor ușoare tendințe de revenire, piața imobiliară este caracterizată de experți ca fiind, în continuare, fragilă.

Piața terenurilor din Avrig a înregistrat modificări în sensul creșterii pe parcursul anului 2023. În zona cu acces facil din drumul județean, fie direct fie pe drum de acces, dar la distanță mică de drumul județean ofertele sunt cuprinse între 10-30 Euro/mp.

#### **4.2 Analiza cererii**

Cererea de terenuri de construcții se caracterizează prin cumpărători informați care doresc să achiziționeze terenuri pentru dezvoltarea afacerilor.

În general cererea pe piața imobiliară, pe segmentul terenurilor libere, de tipul celui evaluat, se încadrează în intervalul prețurilor de 10-20 euro/mp.

Cererea de imobile în zone similare pastrează trendul național, situându-se la jumătatea ofertei.

#### **4.3 Analiza ofertei**

Ofertele competitive sunt ale persoanelor fizice, iar acestea se referă la terenuri construibile.

Prețurile de ofertă pentru terenuri construibile sunt cuprinse în intervalul 15-30 euro/mp în funcție de



\*\*\*\*\*

suprafata, de deschidere, de asezare fata de drum principal si de utilitatile existente.

- Exista circa 8 oferte in acest moment pentru terenuri in zona, care se refera la terenuri libere pentru construirea de case/vile.

#### **4.4 Echilibrul pietei**

In ce priveste imobilul de evaluat se poate considera ca piata este a vanzatorilor, cererea fiind limitata datorita limitarii si scumpirii posibilitatilor de finantare/creditare.

#### **5. Cea mai buna utilizare (CMBU)**

Valoarea de piatã a unui activ va reflecta cea mai bunã utilizare a acestuia. Cea mai bunã utilizare este utilizarea unui activ care îi maximizează potențialul și care este posibilă, permisă legal și fezabilă financiar. Cea mai bunã utilizare poate fi continuarea utilizării curente a activului sau poate fi o altã utilizare. Aceasta este determinatã de utilizarea pe care un participant de pe piatã ar intenționa să o dea unui activ, atunci când stabilește prețul pe care ar fi dispus să îl ofere.

Cea mai bunã utilizare a unui activ, evaluat pe o bazã de sine stãtãtoare, poate fi diferitã de cea mai bunã utilizare a acestuia, când activul face parte dintr-un grup, caz în care trebuie luatã în considerare contribuția sa la valoarea totalã a grupului.

Determinarea celei mai bune utilizãri presupune luarea în considerare a urmãtoarelor cerințe :

- a) utilizarea să fie posibilã prin prisma a ceea ce ar fi considerat rezonabil de cãtre participanții de pe piatã;
- b) utilizarea să fie permisã legal, fiind necesar să se ia în considerare orice restricții în utilizarea activului, de exemplu, specificațiile din planul urbanistic;
- c) utilizarea să fie fezabilã financiar, având în vedere dacã o utilizare diferitã, care este posibilã fizic și permisã legal, va genera profit suficient pentru un participant tipic de pe piatã, mai mare decãt profitul generat de utilizarea existentã, dupã ce au fost luate în calcul costurile conversiei la acea utilizare.

Cele mai multe proprietãți sunt evaluate ca o combinație între teren și amenajãrile acestuia și construcțiile atașate. În aceste cazuri, evaluatorul va estima valoarea de piatã luând în considerare cea mai bunã utilizare a proprietãții construite. Evaluatorul va lua în considerare atãt cea mai bunã utilizare a terenului considerat ca fiind liber, cât și cea mai bunã utilizare a proprietãții consideratã ca fiind construitã.

- *Conceptul de cea mai bunã utilizare este o parte fundamentalã și integrantã a estimãrilor valorii de piatã.*

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

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

#### **CMBU a terenului considerat liber**

La analiza CMBU pentru terenul considerat liber s-au avut în vedere urmãtoarele :

- suprafața terenului;
- forma terenului (neregulata, pretabila extinderii cladirilor existente);
- amplasarea terenului (zona de case/vile);
- utilitatile cu care este dotat terenul (energie electrica, apa);
- analiza pietei imobiliare.

In acest caz se presupune cã terenul este liber. Astfel, se pot crea ipoteze de utilizari ale terenului, prin comparație cu alte proprietati, rezultand valoarea terenului. Se are în vedere faptul ca terenul

\*\*\*\*\*



\*\*\*\*\*

este situat într-o în subzona construibilă, atractivă, clădiri/case cu regim de construire continuu sau discontinuu.

Pe baza analizei de piață efectuate, am studiat utilizările considerate probabile și rezonabile pe baza conformității cu cele 4 criterii ale celei mai bune utilizări a terenului considerat liber, ținând cont în același timp de specificul zonei și caracteristicile terenului (forma și dimensiuni).

În vederea stabilirii celei mai bune utilizări, am analizat utilizările posibile ale proprietății, după cum urmează :

<i>Utilizare analizată</i>	<i>Criterii CMBU</i>			
	<i>Permisa legal</i>	<i>Posibila fizic</i>	<i>Fezabila financiar</i>	<i>Maxim productiva</i>
Agricola	nu	nu	nu	nu
Industrială	da	da	da	da
Comercială/Birouri	da	da	da	nu
Rezidențială	nu	nu	nu	nu

În consecința rezultă că cea mai bună utilizare a terenului de evaluat este cea nerezidențială, în principal industrială

#### CMBU a terenului considerat construit

La analiza CMBU pentru terenul considerat construit s-au luat în considerare, ca utilizare probabilă, construirea unor case sau a unor anexe gospodărești. În urma analizei de piață efectuate au rezultat următoarele concluzii : terenul de evaluat are destinație de teren de construcții, lucru evidențiat și de planul urban zonal..

→ *Având în vedere cele prezentate mai sus rezultă faptul că pentru proprietatea de evaluat cea mai bună utilizare este cea nerezidențială .*

#### **6. Abordarea în evaluare și raționamentul**

Pentru exprimarea unei concluzii asupra valorii unei proprietăți imobiliare, evaluatorii utilizează metode de evaluare specifice, care sunt incluse în cele trei abordări în evaluare :

- a) abordarea prin piață;
- b) abordarea prin venit;
- c) abordarea prin cost.

În estimarea valorii unei proprietăți imobiliare se pot utiliza una sau mai multe dintre aceste abordări. Alegerea lor depinde de tipul de proprietate imobiliară, de scopul evaluării, de termenii de referință ai evaluării, de calitatea și cantitatea datelor disponibile pentru analiză. Toate cele trei abordări în evaluare se bazează pe date de piață.

##### **6.1 Abordarea prin piață**

Abordarea prin piață este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect, prin compararea acesteia cu proprietăți similare care au fost vândute recent sau care sunt oferite pentru vânzare. *Abordarea prin piață este cunoscută și sub denumirea de comparația directă sau comparația vânzărilor.*

Abordarea prin piață este aplicabilă tuturor tipurilor de proprietăți imobiliare, atunci când există suficiente informații credibile privind tranzacții și/sau oferte recente credibile. Prin informații recente, în contextul abordării prin piață, se înțeleg acele informații referitoare la prețuri de tranzacționare care nu sunt afectate de modificările intervenite în evoluția pieței specifice sau la oferte care mai sunt valabile la data evaluării.

\*\*\*\*\*





\*\*\*\*\*

Atunci când există informații disponibile, abordarea prin piață este cea mai directă și adecvată abordare ce poate fi aplicată pentru estimarea valorii de piață. Dacă nu există suficiente informații, aplicabilitatea abordării prin piață poate fi limitată. Dacă nu există suficiente informații despre tranzacții recente cu proprietăți comparabile se pot utiliza informații privind oferte de proprietăți similare disponibile pe piață, cu condiția ca relevanța acestor informații să fie clar stabilită și analizată critic.

Evaluatorul trebuie să se asigure că proprietățile comparabile sunt reale (adică pot fi identificate) și că au caracteristicile fizice conforme cu informațiile scriptice. În raportul de evaluare trebuie să se indice sursele de informații (inclusiv date de contact pentru o verificare independentă), datele utilizate și raționamentul pe baza cărora evaluatorul a selectat proprietățile comparabile.

Trebuie luate în considerare diferențele dintre următoarele elemente :

- dreptul care oferă dovada despre pret și dreptul asupra proprietății supus evaluării;
- localizarile respective;
- calitatea terenului sau vârsta și specificatiile construcțiilor;
- utilizarea permisă sau zona pentru fiecare proprietate imobiliară;
- situațiile în care a fost determinat pretul și tipul valorii solicitat;
- data efectivă a dovezii despre pret și data evaluării solicitate.

Tehnicile recunoscute în cadrul abordării prin piață sunt :

a) tehnicile cantitative :

- analiza pe perechi de date;
- analiza datelor secundare;
- analiza statistică;
- analiza costurilor;

b) tehnicile calitative :

- analiza comparațiilor relative;
- analiza tendințelor;
- analiza clasamentului și interviuri.

În abordarea prin piață, analiza prețurilor proprietăților comparabile se aplică în funcție de criteriile de comparație adecvate specificului proprietății subiect. În abordarea prin piață, se analizează asemănările și diferențele între caracteristicile proprietăților comparabile și cele ale proprietății subiect și se fac ajustările necesare în funcție de elementele de comparație.

În abordarea prin piață, elementele de comparație recomandate a fi utilizate includ, fără a se limita la acestea : drepturile de proprietate transmise, condițiile de finanțare, condițiile de vânzare, cheltuielile necesare imediat după cumpărare, condițiile de piață, localizarea, caracteristicile fizice, caracteristicile economice, utilizarea, componentele non-imobiliare ale proprietății.

Pentru terenuri :

Valoarea de piață a terenului trebuie estimată având în vedere cea mai bună utilizare a acestuia.

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

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

În aplicarea acestei metode sunt analizate, comparate și ajustate informațiile privind tranzacțiile și/sau ofertele și alte date privind terenuri similare, în scopul evaluării terenului subiect. În

\*\*\*\*\*



\*\*\*\*\*

procesul de comparare sunt luate în considerare asemanarile și deosebirile dintre loturi, acestea fiind analizate în funcție de elementele de comparație.

- Elementele de comparație includ : drepturile de proprietate transmise, condițiile de finanțare, condițiile de vânzare, cheltuielile efectuate imediat după cumpărare, condițiile de piață, localizarea, caracteristicile fizice, utilitățile disponibile și zona.

Comparabilele trebuie selectate dintre cele care au aceeași CMBU, diferențele identificate fiind legate de optimizarea utilizării și nu de natura/tipul acesteia.

Atunci când nu există suficiente vânzări de terenuri similare pentru a se aplica comparația directă, se pot utiliza metode alternative, precum: extracția de pe piață, alocarea (proporția) și metode de capitalizare a venitului. Metodele de capitalizare a venitului, aplicate în evaluarea terenului, sunt împartite la rândul lor în :

- metodele capitalizării directe – metoda reziduală și capitalizarea rentei funciare, și
- metoda actualizării – analiza fluxului de numerar/analiza parcelării și dezvoltării.

Extracția de pe piață este o metodă prin care valoarea terenului este extrasă din prețul de vânzare al unei proprietăți construite, prin scăderea valorii contribuției construcțiilor, estimată prin metoda costului de înlocuire net. Metoda alocării, cunoscută și ca metoda proporției, se bazează pe principiul echilibrului și pe principiul contribuției, care afirmă că există un raport tipic sau normal între valoarea terenului și valoarea proprietății imobiliare, pentru anumite categorii de proprietăți imobiliare, din anumite localizări.

Selectarea concluziei asupra valorii este determinată de proprietatea imobiliară comparabilă care este cea mai apropiată din punct de vedere fizic, juridic și economic de proprietatea imobiliară subiect și asupra pretului careia s-au efectuat cele mai mici ajustări.

Elementul de COMPARAȚIE	Imobilul de evaluat	Comparabile		
		Comp. 1	Comp. 2	Comp. 3
Suprafața (mp.)	41500	100000	2100	2800
Preț ofertă / vânzare (€)	x	1,180,000	33,000	44,000
(ron)		5,867,668	164,096	218,794
(€/mp.)		11.80	15.71	15.71
(ron/mp.)		58.68	78.14	78.14
Tipul comparabilei (tranzacție / ofertă)		ofertă	ofertă	ofertă
Dreptul de proprietate transmis	absolut	absolut	absolut	absolut
Restricții legale (reglementare urbanistică)	liber	liber	liber	liber
Condiții de finanțare	numerar	numerar	numerar	numerar
Condiții de vânzare	nepartinitoare	nepartinitoare	nepartinitoare	nepartinitoare
Condiții de piață	data evaluării	recent	recent	recent
Localizare	intravilan baraj	Valea Avrigului	Valea Avrigului	Valea Avrigului
Suprafața (mp.)	41500	100000	2100	2800
Destinație (utilizarea terenului)	industrial	rezidențial	rezidențial	rezidențial
Amenajări exterioare (străzi, trotuare)	asfalt	asfalt	pietruit	pietruit
Topografie / relief	drept	drept	drept	drept
Utilități disponibile - gaz	100 m	nu	nu	nu
- energie electrică	100 m	300 m	50 m	100 m
- alimentare cu apă	100 m	300 m	50 m	100 m
- canalizare	100 m	300 m	50 m	100 m
Forma în plan & deschidere	regulată	regulată	regulată	regulată

\*\*\*\*\*



\*\*\*\*\*

Pentru proprietățile comparabile selectate au fost atașate prezentului raport, PrintScreen-ul cu oferta și datele de contact (link și nr. de telefon)

EVALUAREA TERENULUI - ANALIZA PE PERECHI DE DATE

Elementul de COMPARAȚIE	Imobilul de evaluat	Comparabile		
		Comp. 1	Comp. 2	Comp. 3
Suprafața (mp.)	41500	100000	2100	2800
Preț ofertă / vânzare (€/mp)	x	11.80	15.71	15.71
Tipul comparabilei (tranzacție / ofertă)		ofertă	ofertă	ofertă
Marjă de negociere din piața specifică (%)		-3.0%	-2.0%	-2.0%
Cuquantum ajustare (€)		-0.35	-0.31	-0.31
Preț ajustat drept de proprietate		11.45	15.40	15.40
<b>Elemente specifice tranzacționării</b>				
Dreptul de proprietate transmis	absolut	absolut	absolut	absolut
Cuquantum ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
Cuquantum ajustare (€)		0.00	0.00	0.00
Preț ajustat drept de proprietate		11.45	15.40	15.40
Restricții legale (reglementare urbanistică)	liber	liber	liber	liber
Ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
Cuquantum ajustare (€)		0.00	0.00	0.00
Preț ajustat drept de proprietate		11.45	15.40	15.40
Condiții de finanțare	numerar	numerar	numerar	numerar
Ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
Cuquantum ajustare (€)		0	0	0
Preț ajustat condiții de finanțare		11.45	15.40	15.40
Condiții de vânzare	nepartinitoare	nepărtinitoare	nepărtinitoare	nepărtinitoare
Cuquantum ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
Cuquantum ajustare (€)		0.00	0.00	0.00
Preț ajustat condiții de vânzare		11.45	15.40	15.40
Condiții de piață	data evaluării	recent	recent	recent
Cuquantum ajustare (%)	Data eval.	0.0%	0.0%	0.0%
Cuquantum ajustare (€)		0	0	0
Preț ajustat condiții de piață		11.45	15.40	15.40
<b>Elemente specifice proprietății</b>				
Localizare	intravilan baraj	Valea Avrigului	Valea Avrigului	Valea Avrigului
Cuquantum ajustare (%)		-5.0%	-5.0%	-5.0%
Cuquantum ajustare (€)		-0.57	-0.77	-0.77
Preț ajustat localizare		10.88	14.63	14.63
<b>Caracteristici fizice</b>				
Suprafața (mp.)	41500	100000	2100	2800
	ajustare față de suprafață	-58500	39400	38700
Cuquantum ajustare (%)		12%	-10%	-10%
Cuquantum ajustare (€)	€ 0.00	1.31	-1.46	-1.46
Preț ajustat suprafață		12.18	13.17	13.17
Destinație (utilizarea terenului)	industrial	comercial	comercial	comercial
Cuquantum ajustare (%)		7.0%	7.0%	7.0%
Cuquantum ajustare (€)		1	1	1
Preț ajustat destinație		13.04	14.09	14.09
Amenajări exterioare (străzi, trotuare)	asfalt	asfalt	pietruit	pietruit

\*\*\*\*\*



\*\*\*\*\*

Cuquantum ajustare (%)		0.0%	-3.0%	-3.0%
Cuquantum ajustare (€)		0.00	-0.42	-0.42
Preț ajustat amenajări exterioare		13.04	13.67	13.67
Topografie / relief	drept	drept	drept	drept
Cuquantum ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
Cuquantum ajustare (€)		0	0	0
Preț ajustat topografic / relief		13.04	13.67	13.67
Utilități disponibile - gaz	100 m	nu	nu	nu
Cuquantum ajustare (%)		-5.0%	-5.0%	-5.0%
Cuquantum ajustare (€)		-1	-1	-1
Preț ajustat - gaz		12.38	12.99	12.99
- energie electrică	100 m	300 m	50 m	100 m
Cuquantum ajustare (%)		5.0%	-3.0%	-3.0%
Cuquantum ajustare (€)		1	0	0
Preț ajustat - energie electrică		13.00	12.60	12.60
- alimentare cu apă	100 m	300 m	50 m	100 m
Cuquantum ajustare (%)		5.0%	-3.0%	-3.0%
Cuquantum ajustare (€)		1	0	0
Preț ajustat - alimentare cu apă		13.65	12.22	12.22
- canalizare	100 m	300 m	50 m	100 m
Cuquantum ajustare (%)		4.0%	-3.0%	-3.0%
Cuquantum ajustare (€)		0.55	-0.37	-0.37
Preț ajustat - canalizare		14.20	11.85	11.85
Forma în plan & deschidere	regulată	regulată	regulată	regulată
Cuquantum ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
Cuquantum ajustare (€)		0	0	0
Preț ajustat forma în plan & deschidere		14.20	11.85	11.85
Cheltuieli pentru aducerea în stadiul de teren constructibil	numerar	nu	nu	nu
Cuquantum ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
Cuquantum ajustare (€)		0.00	0.00	0.00
Preț ajustat cheltuieli		14.20	11.85	11.85
Ajustare totală netă absolută (€)		2.40	-3.86	-3.86
Ajustare totală netă procentuală (%)		0.00%	0.00%	0.00%
<b>Ajustare totală brută absolută (€)</b>		<b>5.55</b>	<b>5.71</b>	<b>5.71</b>
Ajustare totală brută procentuală (%)		0.00%	0.02%	0.01%
Număr ajustări		7	8	8
Conform GEV 630 / art. 50, selectarea concluziei asupra valorii este determinată de proprietatea imobiliară (comp. I), care este cea mai apropiată dpdv fizic, juridic și economic de proprietatea imobiliară subiect și asupra prețului căreia s-au efectuat c			euro/mp	14.20
			ron/mp	70.63
			EURO	589,430
curs "euro" la data evaluării		4.9726	RON	2,931,000

**NOTĂ:** Marja de negociere nu reprezintă o ajustare, ea nu se ia în calcul pentru determinarea totalului ajustărilor aplicate prețului de ofertă al unei comparabile.

În urma aplicării metodei comparației directe (abordarea prin piață), și a ajustării pentru valoarea de piață, se estimează valoarea proprietății imobiliare :

**Abordarea prin piață 589.430 euro, respectiv 2.931.000 lei**

\*\*\*\*\*





## **6.2 Abordarea prin venit**

Abordarea prin venit este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect, prin aplicarea metodelor pe care un evaluator le utilizează pentru a analiza capacitatea proprietății subiect de a genera venituri și pentru a transforma aceste venituri într-o indicație asupra valorii proprietății prin metode de actualizare.

Abordarea prin venit este aplicabilă oricărei proprietăți imobiliare care generează venit la data evaluării sau care are acest potențial în contextul pieței (proprietăți vacante sau ocupate de proprietar).

Abordarea prin venit include două metode de bază :

- capitalizarea venitului;
- fluxul de numerar actualizat (analiza DCF).

Capitalizarea venitului, numită și capitalizarea directă, se utilizează când există informații suficiente de piață, când nivelul chiriei și cel al gradului de neocupare sunt la nivelul pieței și când există informații despre tranzacții sau oferte de vânzare de proprietăți imobiliare comparabile. Capitalizarea directă constă în împărțirea venitului stabilizat, dintr-un singur an, cu o rată de capitalizare corespunzătoare.

În metoda capitalizării venitului, evaluarea se realizează, de regulă, utilizând venitul net din exploatare. Venitul net din exploatare se estimează pornind de la venitul brut potențial și venitul brut efectiv.

Pentru a estima venitul brut efectiv evaluatorul trebuie să ajusteze venitul brut potențial cu pierderile aferente gradului de neocupare și neîncasării chiriei. Pentru a estima venitul net din exploatare, evaluatorul trebuie să scadă din venitul brut efectiv cheltuielile de exploatare aferente proprietății, cheltuieli care cad în sarcina proprietarului, acestea fiind cheltuieli nerecuperabile. Cheltuielile care sunt suportate de către chiriași nu trebuie scăzute din venitul brut efectiv. Din venitul brut efectiv nu se scad taxele aferente veniturilor proprietarului (de exemplu, impozitul pe venit și alte taxe similare), plățile aferente creditului (serviciului datoriei) sau amortizarea contabilă a construcțiilor.

***Observatie : Pentru teren nu s-au gasit date si informatii de piata acceptabile si credibile, evaluatorul apreciind ca nu se poate justifica o valoare de piata stabilita prin acesta abordare.***

## **7. Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii finale**

Abordările în evaluare au condus la următoarele rezultate :

Abordarea prin piata :

<b>Valoare totala a terenului 41.500 mp</b>	<b>2.931.000 RON</b> <b>589.430 EURO</b>
---	---

Pentru reconcilierea rezultatelor s-a procedat la revederea întregii lucrări, pentru a putea avea siguranța ca datele disponibile, tehnicile analitice, raționamentul și logica au condus la judecăți corecte. Datele utilizate sunt pertinente, credibile și relevante, fiind obținute din surse de încredere. În analiza și reconcilierea rezultatelor s-au avut în vedere următoarele principii :

- valoarea este o predicție;
- valoarea este subiectivă;

\*\*\*\*\*

- valoarea este o comparare;
- orientarea spre piata.

Avand in vedere pe de o parte rezultatele obtinute prin aplicarea metodelor de evaluare, relevanta acestora si informatiile de piata care au stat la baza aplicarii lor, si pe de alta parte scopul evaluarii si caracteristicile proprietatii imobiliare supuse evaluarii, rationamentul profesional al evaluatorului indica ca valoarea de piata medie unitara a proprietatilor imobiliare descrise in acest raport, “, este data de abordarea prin piata :

<b>Valoare unitara a terenului</b>	<b>70,63 RON/mp</b> <b>14,20 Euro/mp</b>
<b>Valoare totala a terenului 41.500 mp</b>	<b>2.931.000 RON</b> <b>589.430 EURO</b>

EVALUATOR AUTORIZAT,

Ing. Cristian Bogdan Moldovan-Fulea



\*\*\*\*\*



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară SIBIU  
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Avrig

## EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 111277 Avrig

Nr. cerere	11388
Ziua	18
Luna	07
Anul	2023

Cod verificare  
100149143967



Semnat : cu semnatura  
electronica extinsa, cf. L  
455/2001 si eIDAS

Nr. CF vechi:11001  
Nr. topografic:10700/2/5

### A. Partea I. Descrierea Imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Avrig, Jud. Sibiu

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinta
A1	111277	41.500	Teren neimprejmuit;

### B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referinta
5350 / 03/05/1999		
Act nr. -, din 03/05/1999 emis de -;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE , art 18 din Lg 18/1991, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) ORASUL AVRIG	A1

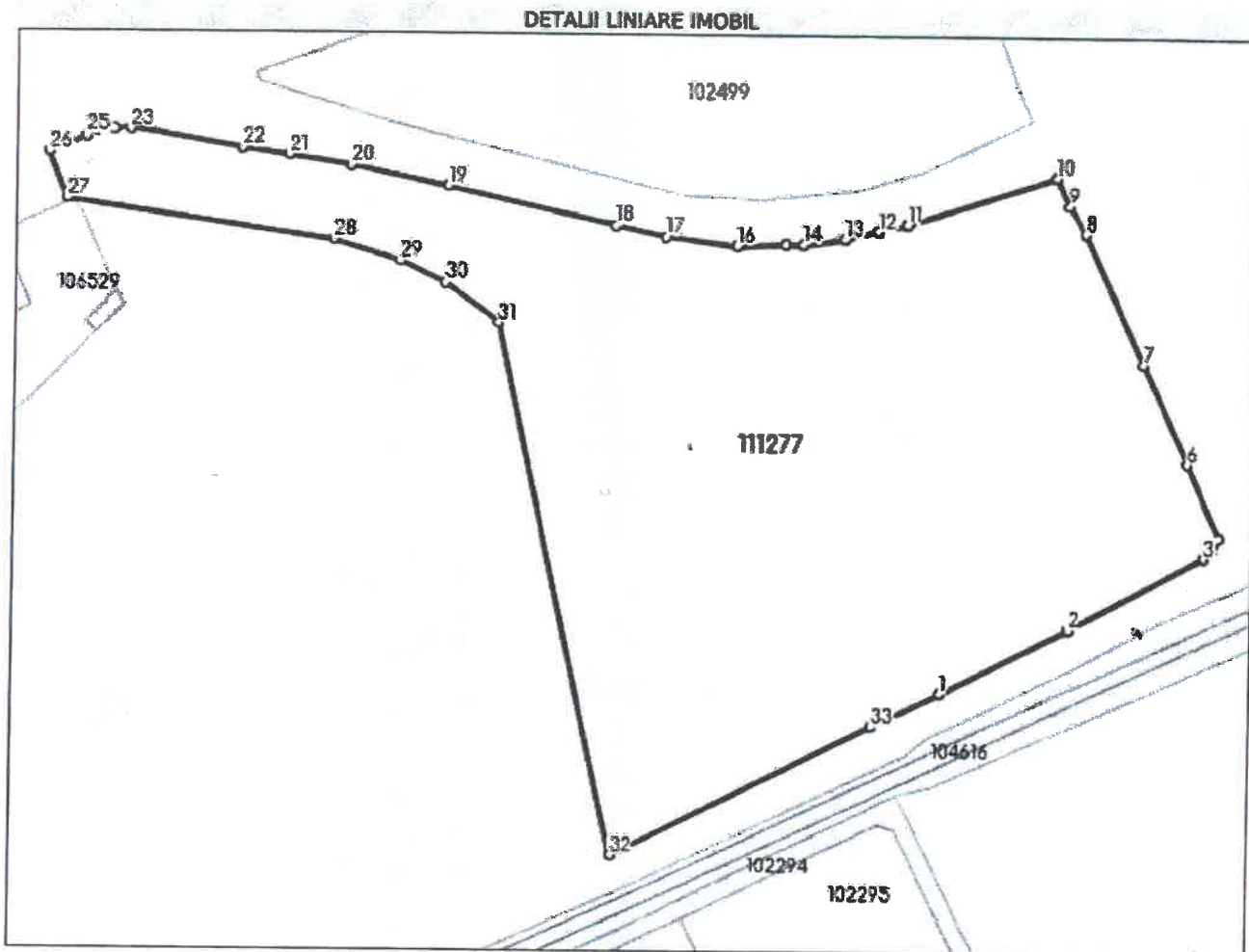
### C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garantie și sarcini	Referinta
NU SUNT	

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
111277	41.500	

\* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	41.500	-	-	10700/2/5	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	49.887
3	4	4.287
5	6	27.606
7	8	48.74
9	10	10.513
11	12	10.182

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
2	3	53.706
4	5	4.221
6	7	37.081
8	9	11.115
10	11	54.872
12	13	12.055



Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
13	14	14.463
15	16	16.963
17	18	17.781
19	20	34.222
21	22	16.771
23	24	5.841
25	26	14.082
27	28	93.761
29	30	17.445
31	32	186.052
33	1	26.648

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
14	15	6.249
16	17	25.066
18	19	60.416
20	21	21.992
22	23	39.023
24	25	9.608
26	27	17.021
28	29	24.219
30	31	23.185
32	33	100.949

\*\* Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

\*\*\* Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

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

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

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 282.

Data soluționării,  
20-07-2023

Data eliberării,  
/ /

Asistent Registrator,  
ALINA-PAULA CHIS

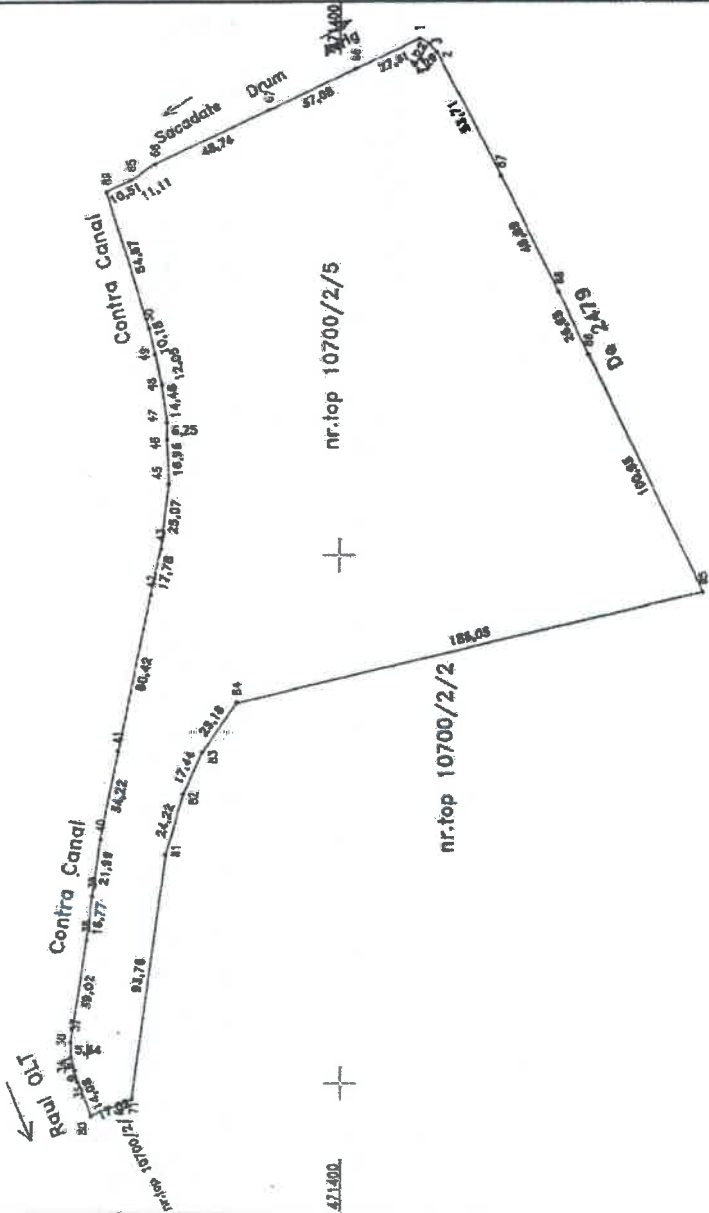
(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)

**PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI**  
Scara 1:2000

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
	41600 mp	Intravilan Avrig
Cartea Funciara nr.		Unitatea Administrativ-teritoriala (UAT)
111277		Avrig



**CRISAN ADRIAN**  
**DAN**  
**OCPI:SB,C,0146**

A. Date subiective la teren	
Nr. plan	41600
Suprafata terenului	41600
Tipul terenului	OC
Destinatie	Teren subdezapezibil sup. 07100/018
B. Date subiective la constructii	
Tipul	41000
Destinatie	
Suprafata construita	
Suprafata construita la sol (mp)	
Tipul	

Inspector: **CRISAN ADRIAN DAN**  
OCPI:SB,C,0146  
Date: 2023.07.20  
09:25:56 +03:00

Inspector: **Virginia Ofelia Coman**  
Date: 2023.07.20  
09:25:56 +03:00

Conținutul planului este valabil în limita de teren delimitat și este emis în baza actelor de autorizare a construcțiilor emise de către autoritatea competentă.



**AVRIG**  
CF 111277

Olt

~Raul Olt

NR.TOP 10700/2/4. S. Acte : 21.000 m<sup>2</sup>

Masurat : 12.125,43 m<sup>2</sup>

NR.TOP 10700/2/1. S. Acte : 50.000 m<sup>2</sup>

Masurat : 49.142,79 m<sup>2</sup>

NR.TOP 9665/1,9665/2,9668,9669/1,9670/1. S. Acte.: 9343,5 m<sup>2</sup>

Masurat : 12.671,50 m<sup>2</sup>

NR.TOP 10700/2/5

111277

NR CF 111277

684

Cond. gaz cu probleme

Contracanal

S

596

597

682

684

Olt

Hidrocentrala Avrig



1000 ft

Strada  
img © 2023 CNES / Airbus

Aqua Club

Panel Trading

E68

Strada Iacului

Strada Iacului

Strada Iacului



Nu știi ce credit **ți se potrivește?**  
De 10 ani găsim credite care-ți vin înainte.

**imobiliare.ro**  
**finance**

SIMULEAZĂ CREDIT

## Teren intravilan 10 ha in Valea Avrigului Sibiu

Avrig, zona Central

**1.180.000 €**

Alexandra Lascu  
Agent  
VISION HOME

Anunț urmărit  
de 2 utilizatori

**0365**  
Apelează acum

Trimite mesaj

Vezi hartă

### Descriere

Vision Home va propune spre vanzare acest teren intravilan situat in Valea Avrigului din Sibiu. Terenul are o suprafata de 100000 mp cu o deschidere la drum de 320 m cu acces din doua strazi. Regimul tehnic de inaltime maxima permisa este P+2E+M, iar utilitatile se afla in imediata apropiere respectiv la 300 m distanta. Terenul se preteaza pentru urmatoarele activitati: unitati de cazare, sali de evenimente, spatii de agrement, relaxare, sport, panouri fotovoltaice, lacuri piscicole si de agrement. Terenul se afla la o distanta de 30 km de Sibiu, fiind o zona turistica renumita si cu o vedere inedita catre Muntii Fagaras. Pretul de vanzare al terenului este de 1.180.000 euro negociabil.

### Specificatii

ID Anunț: XC4Q13018

Actualizat în 24.10.2023

Suprafață teren:	100000 mp
Tip teren:	constructii
Clasificare teren:	intravilan

### Notițe

Adaugă comentariu

Adaugă





## Detalii de contact



**Alexandra Lascu**

Agent

VISION.HOME PRO

**0369 630 745**

Apelează acum

 Trimite mesaj

Anunț tipărit folosind serviciile [www.imobiliare.ro](http://www.imobiliare.ro) - "Portalul afacerilor imobiliare"

Nu știi ce credit **ți se potrivește?**  
De 10 ani găsim credite care ți vin în bine

**imobiliare.ro**  
**finance**

**SIMULEAZĂ CREDIT**

## Teren de vanzare Valea Avrigului 2100 mp intravilan langa Dino...

Avrig, zona Central

15,71 €/mp **33.000 €** Rate de la 826 Ron/lună

**Andrei Cernomoret**  
Consultant imobiliar  
ATUM IMOBILIARE **PRO**

**0752 836 292**  
0785 022 279

**Trimite mesaj**

**Vezi hartă**

### Specificații

ID Anunt: XC741301P

Actualizat în 30.10.2023

Suprafață teren:	2100 mp
Tip teren:	constructii
Clasificare teren:	intravilan
Front strada:	10 m
Nr. fronturi:	1

### Notițe

*Adaugă comentariu*

*Adaugă*

#### UTILITĂȚI

Curent

#### DESTINAȚIE

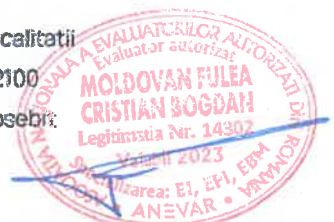
agricol

#### ALTE DETALII ZONĂ

Amenajare strazi: neamenajate

#### ALTE DETALII

Teren de vanzare situat în intravilanul localității Avrig, având o suprafață generoasă de 2100 mp, situat pe Valea Avrigului, o zonă deosebit de frumoasă și liniștită, perfectă pentru



relaxare si recreere. De asemenea, se afla in imediata apropiere a Dino Park, un loc de atractie pentru familii cu copii, ceea ce face acest teren si mai atractiv pentru cei care doresc sa investeasca in zona.

Situat pe platou, terenul ofera o priveliste panoramica deosebita catre muntii Fagaras, reprezentand o oportunitate deosebita pentru cei care doresc sa-si construiasca o casa de vacanta sau sa investeasca in domeniul turistic. Terenul este disponibil la un pret excelent de doar 16 euro/mp, negociabil. ID 1575 [citește mai puțin](#)

## Credite ipotecare

Valoare locuință:	5.000 €	<b>33.000 €</b>	1000000 €
Durată credit:	1 AN	<b>30 ANI</b>	30 ANI
Avans (4.950 €):	15%	<b>15%</b>	80%

 Sumă creditată: **28.050 € (139.481 RON)**



Simulare conform ofertei minime actuale



RATA DOBÂNZII 5.89%

RATA LUNARĂ 826RON

[Afiă cât poți obține](#)

[Discută cu un consultant financiar](#)

## Detalii de contact

Andrei Cernomoret  
Consultant imobiliar  
ATUM IMOBILIARE **PRO**

**0752 836 292**

0785 022 279

 [Trimite mesaj](#)



Nu știi ce credit **ți se potrivește?**  
De 10 ani găsim credite care-ți vin în inima

**imobiliare.ro**  
**finance**

**SIMULEAZĂ CREDIT**

## Teren de vanzare in Avrig zona Valea Avrigului 2800 mp

Avrig, zona Centrala

15,71 €/mp **44.000 €** Rate de la 1.102 Ron/lună

Andrei Cernomoret  
Consultant imobiliar  
ATUM IMOBILIARE **PRO**

**0752 836 292**  
**0785 022 279**

**Trimite mesaj**

**Vezi hartă**

### Specificații

ID Anunt: XC741302M

Actualizat în 28.11.2023

Suprafață teren:	2800 mp
Tip teren:	constructii
Clasificare teren:	intravilan
Front strada:	42 m
Nr. fronturi:	2

### Notițe

*Adaugă comentariu*

*Adaugă*

#### UTILITĂȚI

Curent

#### ALTE DETALII ZONĂ

Amenajare strazi: neamenajate

#### DESTINAȚIE

agricol

#### ALTE DETALII

Teren de vanzare in Sibiu localitatea Avrig zona turistica Valea Avrigului, in suprafata de 2800 mp, ce dispune de doua deschideri stradale de 60 m si respectiv 42 m, ideal pentru o constructie





cabana sau o afacere in domeniul turistic.

Proprietatea ofera o vedere panoramica asupra muntilor Fagares, fiind situata intr-un cadru natural deosebit.

Curentul electric este la o distanta de aproximativ 100 m fata de limita proprietății, facilitând astfel conectarea și alimentarea clădirilor și echipamentelor necesare pentru activitatea turistică sau rezidentiala. În ceea ce privește aprovizionarea cu apă, terenul oferă posibilitatea amenajării unei fântâni, asigurând astfel resursa de apă necesară. Pentru sistemul de canalizare, se recomandă amplasarea unei fose septice, astfel încât să se asigure gestionarea adecvată a deșeurilor.

Datorita amplasamentului si deschiderii stradale generoase, acest teren este perfect pentru investitii in domeniul turismului sau pentru construirea unei locuinte personale. Accesul catre proprietate se face in conditii decente, calea de acces permite accesul facil catre si dinspre proprietate.

Valoarea terenului este de 44000 euro negociabil. ID intern: 1866.

[citește mai puțin](#)

## Credite ipotecare

Valoare locuință:	5.000 €	<b>44.000 €</b>	100000 €
Durată credit:	1 AN	<b>30 ANI</b>	30 ANI
Avans (6.600 €):	15%	<b>15%</b>	80%

 Sumă creditată: **37.400 € (185.975 RON)**



Simulare conform ofertei minime actuale



RATA DOBÂNZII 5.89%

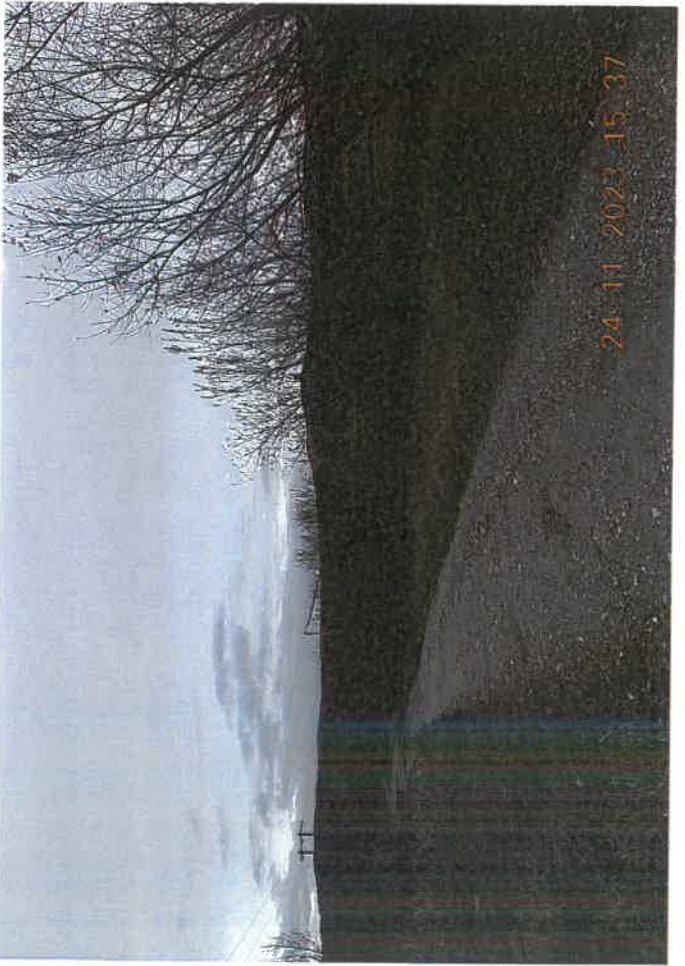
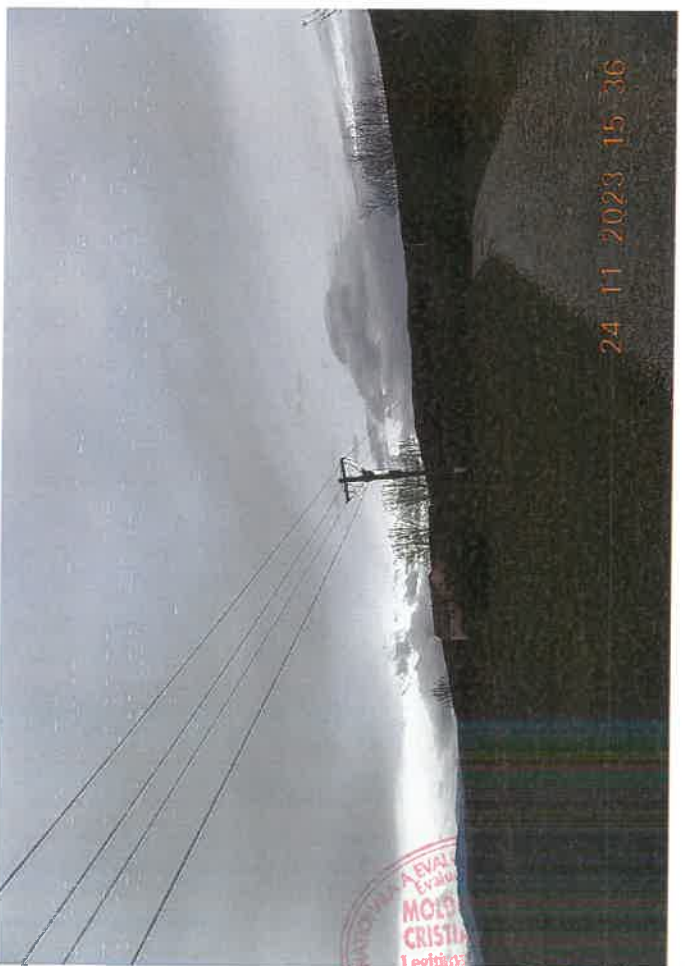
RATA LUNARĂ 1.102RON

[Află cât poți obține](#)

[Discută cu un consultant financiar](#)

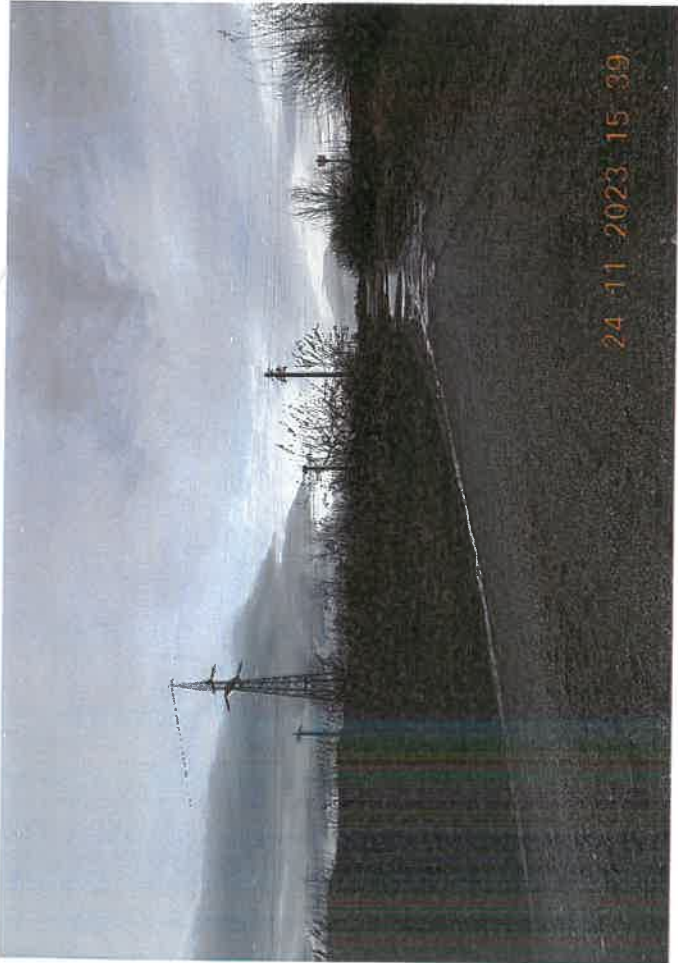
Detalii de contact



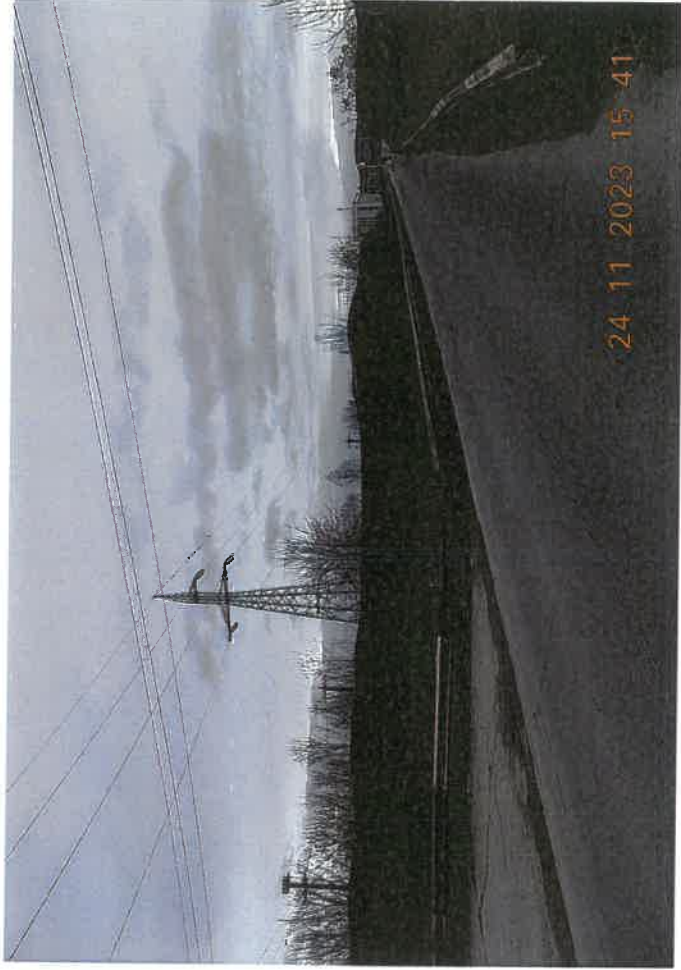


ASOCIATA  
SRL  
VALABIL 2024  
EVALUARE  
Cristian  
Legitimare  
ANVAR • ANVAR • ANVAR

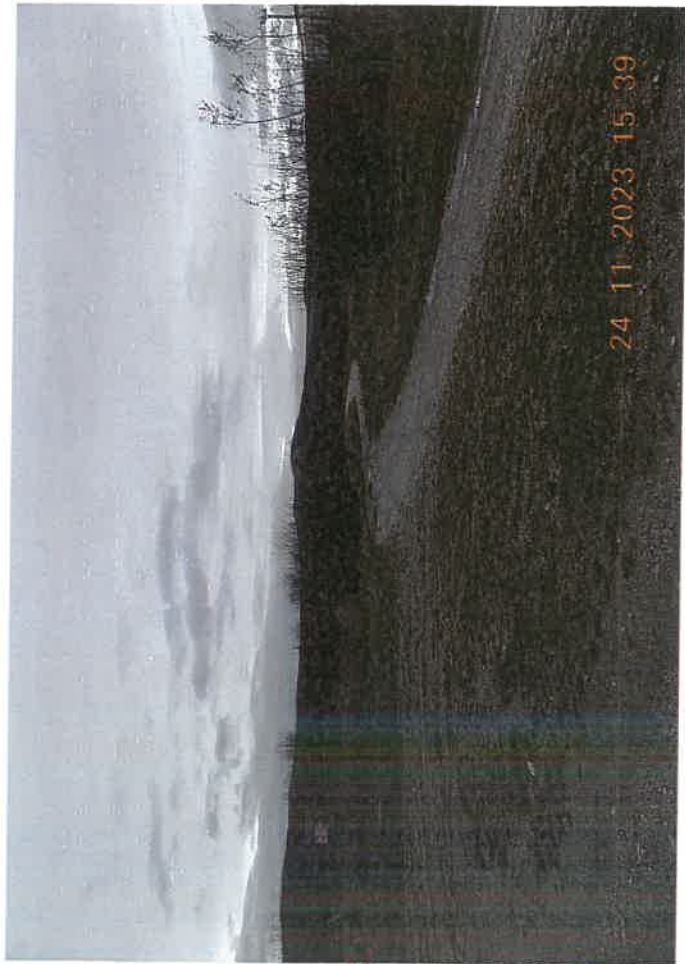




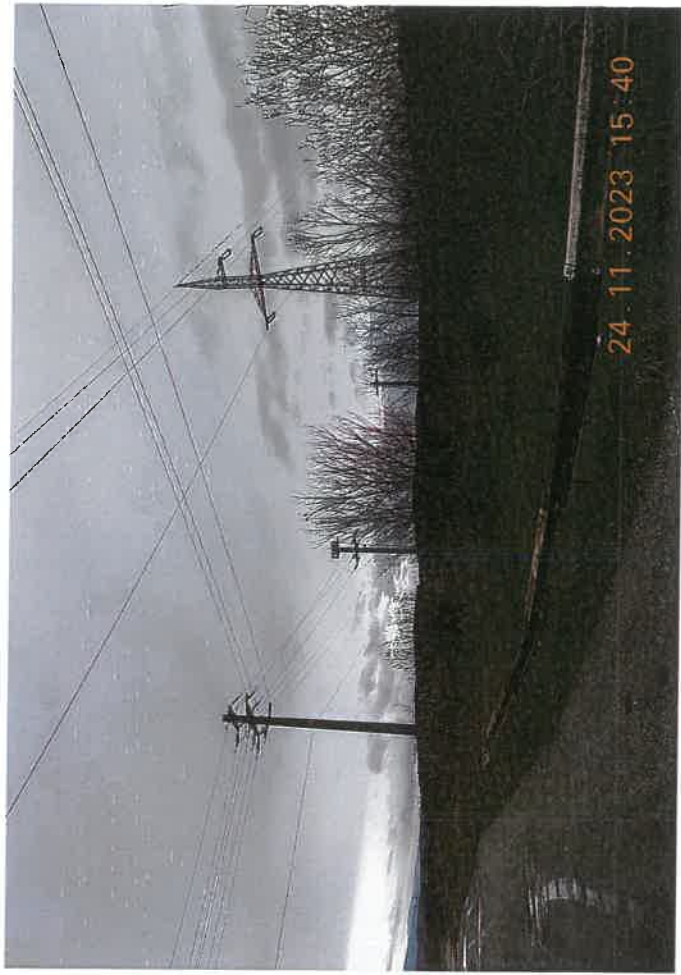
24.11.2023 15:39



24.11.2023 15:41

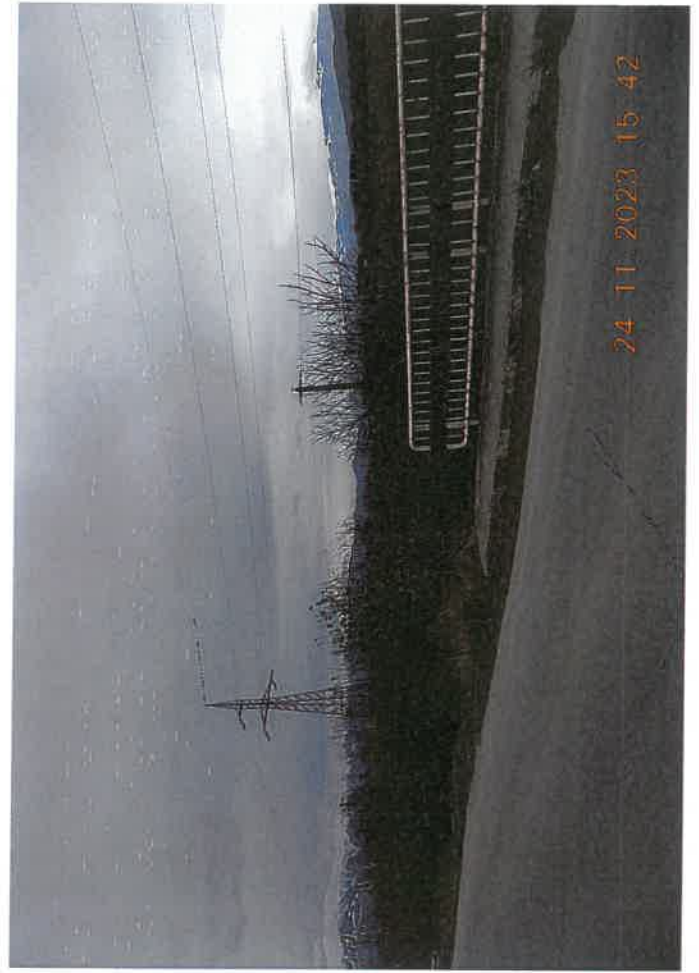
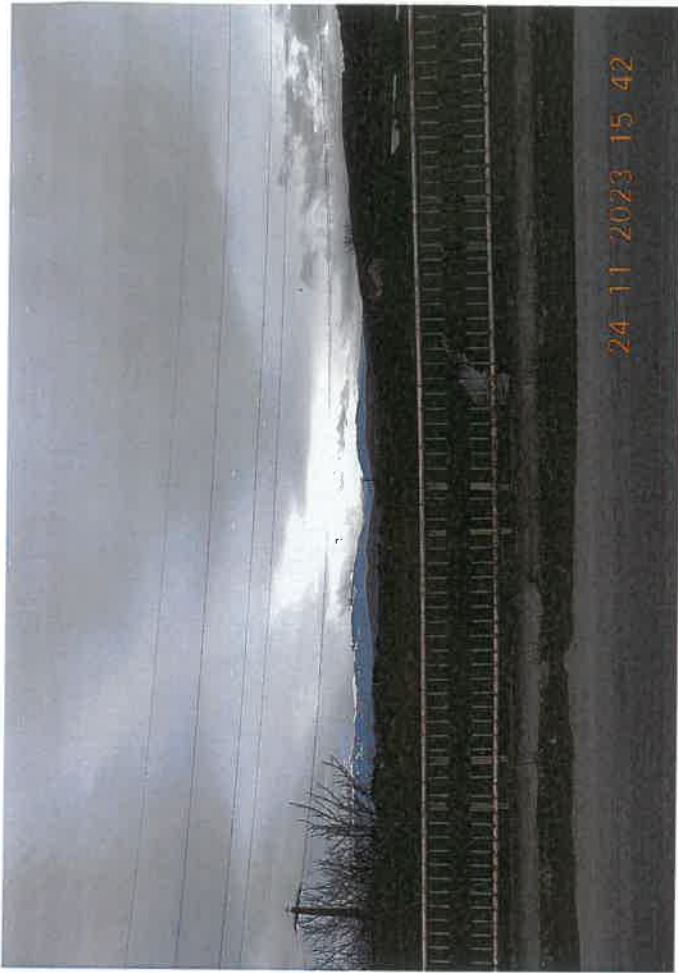


24.11.2023 15:39

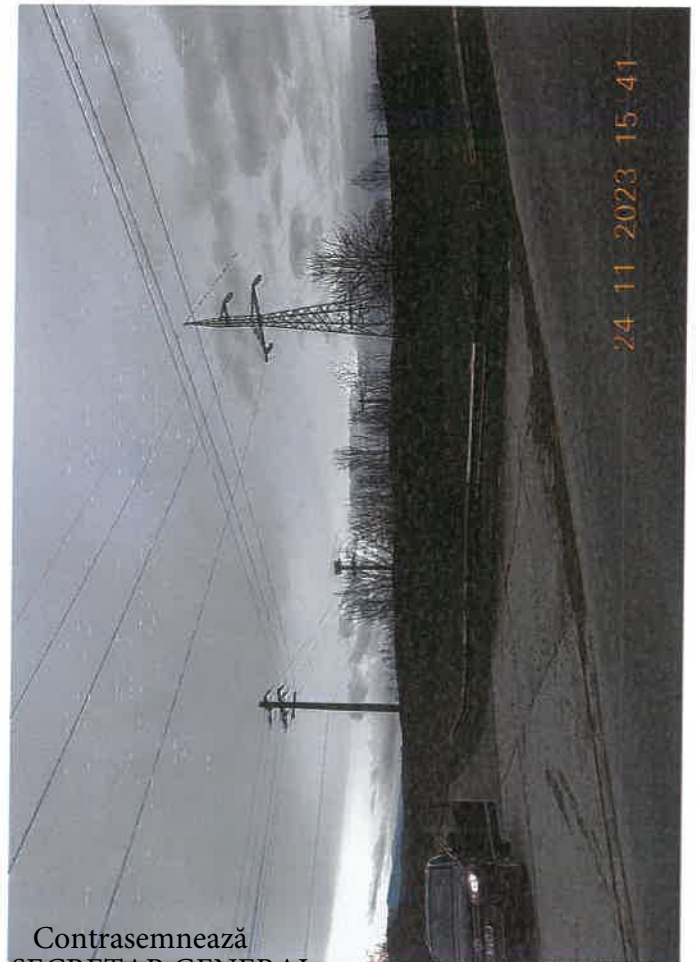


24.11.2023 15:40

СЕРТИФИКАЦИЯ  
№ 14302  
2023  
Специализация: Эл., Эл., ЭСМ  
МАШИНОСТРОЕНИЕ



PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ  
Vasile GAVRILĂ



Contrasemnează  
SECRETAR GENERAL  
Mircea GRANCEA







VIZAT JURIDIC  
COMPARTIMENT JURIDIC  
TIRLESCU SIMONA MARIA

APROBAT  
PRIMAR  
DAVID ADRIAN DUMITRU

## DOCUMENTAȚIE DE ATRIBUIRE

*Privind concesionarea prin licitație publică a unui teren proprietatea privată a Orașului Avrig, în suprafață de 41.500 mp, înscris în CF 111277 Avrig, nr. cad 111277*





## CAIET DE SARCINI

Privind concesionarea prin licitație publică a unui teren proprietatea privată a Orașului Avrig, în suprafață de 41.500 mp, înscris în CF 111277 Avrig, nr. cad 111277.

### ➤ Informații generale privind obiectul concesiunii:

Obiectul concesiunii îl constituie un teren intravilan, liber de sarcini, categorie de folosință „*curți construcții*”, fără nomenclator stradal, identificat în CF Avrig nr. 111277, în suprafață de 41.500 mp. situat pe teritoriul administrativ al orașului Avrig, Sat Săcădate, în zona barajului peste Râul Olt, între calea ferată Sibiu-Brașov și Râul Olt, cu acces direct din DC291.

Terenul mai sus menționat, ce face obiectul prezentului studiu, se află amplasat în Avrig, în zona barajului peste Râul Olt, între calea ferată Sibiu-Brașov și Râul Olt, cu acces direct din DC291. Având o formă neregulată, terenul este traversat în partea estică de către linii de înaltă și joasă tensiune, iar în partea vestică și nordică este subtraversat de către o conductă de gaz metan.

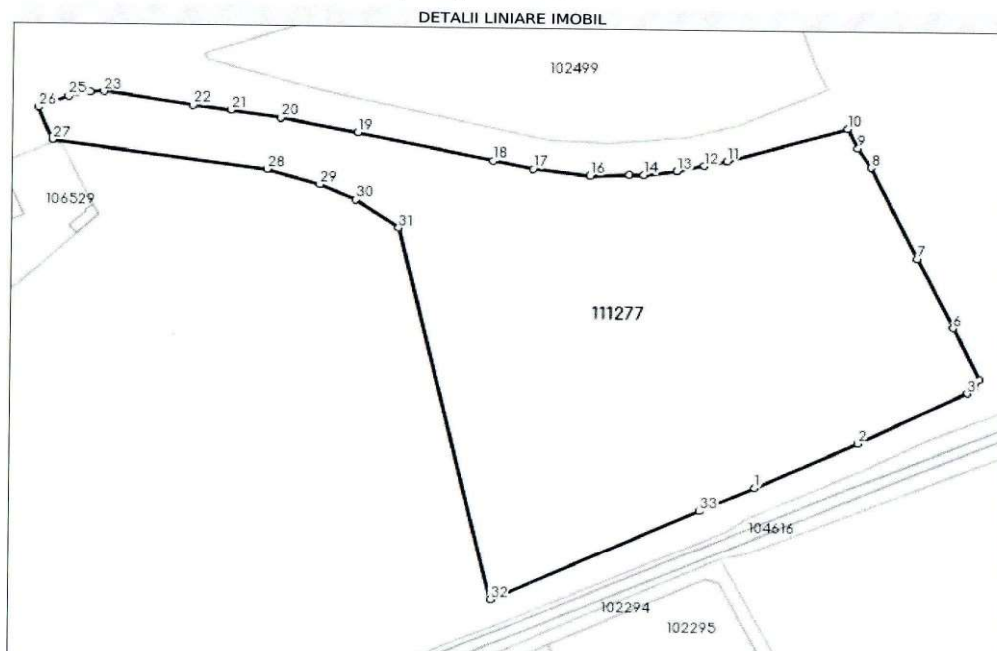
Ținând cont de obligativitatea respectării zonelor de protecție și siguranță ale acestor utilități, aproximativ 40% din suprafața imobilului poate fi folosită doar pentru depozitare și acces. În plus, este necesară crearea unei căi de acces peste conductade gaz metan, cu respectarea prevederilor Ordinului ANRE nr. 118/20.12.2013, privind aprobarea Normelor tehnice pentru proiectarea și execuția conductelor de transport gaze naturale, cu modificări și completări ulterioare și a prevederilor legale subsecvente. Terenul nu are racorduri la rețelele de utilități.

Carte Funciară Nr. 111277 Comuna/Oraș/Municipiu: Avrig  
Anexa Nr. 1 La Partea I

### Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
111277	41.500	

\* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.





Terenul în suprafață totală de 41.500 mp aparține domeniului privat al orașului Avrig, și este supus concesionării potrivit prevederilor art. 302 ale OUG 57/2019 privind Codul administrativ. Studiul de oportunitate este anexă la prezenta documentație.

### 1. Descrierea și identificarea bunului care urmează să fie concesionat.

Terenul are categoria de folosință: intravilan „curți construcții”.

#### 1.2. Destinația bunului ce face obiectul concesiunii.

Bunul ce face obiectul concesiunii este teren intravilan, liber de sarcini, categorie de folosință „curți construcții”, fără nomenclator stradal, identificat în CF Avrig nr. 111277, în suprafață de 41.500 mp. aparținând domeniului privat al ORAȘULUI Avrig, în vederea construirii unei stații de asfalt.

#### 1.3. Condiții de exploatare a concesiunii și obiectivele de ordin economic, financiar, social și de mediu, urmărite de către concedent privind exploatarea eficientă a bunului ce face obiectul concesiunii.

Prin concesiunea terenului, concedentul urmărește să obțină venituri suplimentare la bugetul local.

### 2. Condiții generale ale concesiunii

Condițiile generale ale concesiunii sunt prezentate după cum urmează:

#### 2.1. Regimul bunurilor utilizate de concesionar în derularea concesiunii.

Descriere: Terenul amplasat în intravilan, identificat în CF Avrig nr. 111277, în suprafață de 41.500 mp. aparținând domeniului privat al ORAȘULUI Avrig.

La încetarea din orice cauză a contractului de concesiune se va proceda după cum urmează: -bunuri de retur, constând în terenul concesionat care se va reîntoarce în posesia concedentului liber de orice sarcină;

#### 2.2. Obligațiile privind protecția mediului, stabilite conform legislației în vigoare.

Toate obligațiile privind protecția mediului, stabilite conform legislației în vigoare pe parcursul derulării contractului de concesionare, în faza desfășurării activităților propuse cad în sarcina concesionarului, motiv pentru care acesta va obține pe cheltuielile sale avize, acorduri și autorizații de funcționare pe care are obligația să le respecte.

Prin activitatea ce o va presta, concesionarul nu va perturba liniștea și ordinea publică a celor din jur. Nerespectarea acestora atrage după sine sancționarea și/sau aplicarea de către factorii interesați de amenzi contravenționale.

În cursul lucrărilor de amenajare și după terminarea acestora, concesionarul are obligația să nu afecteze în nici un fel suprafețele de teren din afara celor alocate pentru concesiune.

#### 2.3. Obligatorietatea asigurării exploatării în regim de continuitate și permanență.

Pe durata contractului de concesiune, concesionarul are obligativitatea exploatării în regim de continuitate și permanență a terenului concesionat cât și a bunurilor realizate prin grija acestuia.

#### 2.4. Interdicția subconcesionării bunului concesionat/posibilitatea subconcesionării, după caz.

Concesionarul **nu poate subconcesiona**, în tot sau în parte, imobilul ce face obiectul contractului de concesiune, conform art. 305 alin 1 din OUG 57/2019.

Concesionarul este obligat să întrebuințeze bunul imobil potrivit destinației sale.







## 2.5 Condițiile în care concesionarul poate închiria bunul concesionat pe durata concesiunii.

**Concesionarul nu poate închiria bunul concesionat.**

## 2.6. Durata concesiunii

Contractul de concesiune de bunuri proprietate publică/privată se încheie în conformitate cu legea română, indiferent de naționalitatea sau de cetățenia concesionarului, pentru o durată care nu va putea depăși 49 de ani, începând de la data semnării lui.

Durata concesiunii este de 25 ani, începând cu data semnării contractului de concesiune, cu posibilitatea de reducere, respectiv până la data expirării perioadei de funcționare a obiectivului.

Contractul de concesiune poate fi prelungit, cu acordul părților, până la durata maximă prevăzută de lege, în situația în care investiția este funcțională. Contractul de concesiune se încheie în conformitate cu legea română, indiferent de naționalitatea sau cetățenia concesionarului.

## 2.7. Redevanța minimă și modul de calcul al acesteia.

Prețul minim de pornire a licitației este suma de, 0.57 euro /mp/an, respectiv 23.578 euro/an, iar treapta de licitație este de 500 de euro, cuantumul final al redevenței se va stabili în cadrul procedurii de licitație. Redevanța se va achita anual, respectiv: 50% din cuantumul redevenței până la 31 martie, iar diferența de 50% până la data de 30 septembrie.

Modalitățile și termenele de plată se stabilesc de comun acord de către părți prin contractul de concesiune.

Suplimentar obligației de plată a redevenței, concesionarului îi revine obligația de a achita impozitul pe teren și construcțiile edificate, în cuantumul stabilit de lege ori prin hotărârea Consiliului local. Redevanța obținută ca umare a concesiunii și impozitul datorat în condițiile legii de către concesionar, se vor face venit la bugetul local al orașului Avrig.

Neplata redevenței la termenul scadent atrage după sine penalități ori chiar rezilierea contractului, conform detaliilor ce vor fi incluse în contractul de concesiune. Redevanța se va indexa anual cu indicele de inflație, prin hotărâre de consiliu local (daca este cazul).

## 2.8. Condiții speciale impuse de natura bunurilor ce fac obiectul concesiunii, cum sunt:

Pentru bunul care face obiectul prezentului caiet de sarcini nu se impun condiții speciale.

## 3. Instrucțiuni privind participarea, organizarea și desfășurarea procedurii de concesionare:

Conform OUG 57/2019

## 4. Desfășurarea procedurii de concesionare.

Procedura de licitației se poate desfășura numai dacă în urma publicării anunțului de licitație au fost depuse cel puțin 2 (două) oferte valabile, în cazul în care în urma publicării anunțului de licitație nu au fost depuse cel puțin 2 oferte valabile, concedentul este obligat să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitație, conform art. 314 alin 15 din OUG 57/2019 .

La data și ora anunțată pentru desfășurarea licitației vor fi prezenți membrii comisiei de licitație obligatoriu, reprezentanții ofertanților fiind obligați să fie prezenți. La deschiderea ședinței de







Operator prelucrare date cu caracter personal, înregistrat sub nr. 9357/22.04.2019 la ANSPDCP,  
în conformitate cu Regulamentul UE 679/2016.

licitație, președintele comisiei sau un membru desemnat de acesta va prezenta membrii comisiei de licitație și va anunța și numele ofertanților.

Președintele comisiei de licitație anunță prețul minim de pornire al licitației conform raportului de evaluare aprobat prin **HCL nr. 23/2024** emisă de Consiliul local al orașului Avrig.

După analizarea conținutului plicurilor depuse ce conțin documentele de calificare, și dacă cel puțin doi ofertanți îndeplinesc condițiile minime de calificare se trece la deschiderea plicurilor cu oferta propriu-zisă, consemnarea acestora vor fi făcute într-un proces verbal care va fi semnat de toți membrii comisiei.

Licitația pleacă de la prețul cel mai mare depus prin oferta închisă și continuă prin **licitație deschisă cu o treaptă de licitație de 500 de euro**.

În cazul în care licitația publică nu a condus la desemnarea unui câștigător se va consemna această situație în procesul verbal și se va organiza o nouă licitație la o dată ulterioară.

##### **5. Condițiile de valabilitate pe care trebuie să le îndeplinească ofertele.**

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

**Plicul exterior** va trebui să conțină:

- o fișă cu informații generale privind ofertantul și o declarație de participare, semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări;
- acte doveditoare privind calitățile și capacitățile ofertanților, conform solicitărilor concedentului;
- acte doveditoare privind intrarea în posesia caietului de sarcini.

**Pe plicul interior**, care conține oferta propriu-zisă, se înscrie numele sau denumirea ofertantului, precum și domiciliul sau sediul social al acestuia, după caz.

Oferta va fi depusă într-un număr de exemplare stabilit de către concedent și prevăzut în anunțul de licitație. Fiecare exemplar al ofertei trebuie să fie semnat de către ofertant.

Fiecare participant poate depune doar o singură ofertă.

Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conținutului, pe toată perioada de valabilitate stabilită de concedent.

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

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

Oferta depusă la o altă adresă a concedentului decât cea stabilită sau după expirarea datei-limită pentru depunere se returnează nedeschisă.

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

La licitație participă persoane fizice sau juridice, având naționalitate română sau străină.

Ofertele se redactează în limba română.

Ofertanții transmit ofertele lor în 2 plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care se înregistrează în ordinea primirii lor, precizându-se data și ora.

Pe plicul exterior se va indica obiectul concesiunii, respectiv concesiunea prin licitație publică a unui teren proprietate privată a Orașului Avrig, în suprafață de 41.500 mp, înscris în CF 111277 Avrig, nr. cad 111277, dovada plății garanției pentru participare (Chitanța sau OP atașate) precum și Formularul Scrisoare de înaintare —F1 vor fi atașate plicului.





**Plicul exterior** va trebui să conțină:

- declarație de participare, semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări - Formular F2;
  - fișă cu informații privind ofertantul — formular F3;
  - acord de asociere - formular F4 — dacă este cazul;
  - declarație privind încadrarea în categoria IMM-urilor, dacă este cazul — Formular F5;
  - dovada plății garanției pentru participare — Chitanța sau OP atașate de Formularul Scrisoare de înaintare — în afara plicului -formular F1;
  - declarație privind calitatea de participant la procedura de licitație — formular F7;
  - declarație de eligibilitate ofertant- formular F8;
  - declarație- conflict de interese ofertant- formular F9;
  - acte doveditoare privind intrarea în posesia caietului de sarcini — Chitanța;
  - acte doveditoare privind taxa de participare la licitație – Chitanța;
- Ofertele vor fi numerotate, semnate și ștampilate pe fiecare pagină de reprezentantul/reprezentanții autorizat/autorizați corespunzător să angajeze ofertantul în contract.
- documente care dovedesc forma de înregistrare/atestare, certificat constatator de la ONRC din care să rezulte că ofertantul nu este în stare de insolvență, faliment sau lichidare, nu are activitatea suspendată, sediul social, administratorul ofertantului. pentru persoane juridice;
  - Certificat de înregistrare CUI — copie conform cu originalul- pentru persoane juridice;
  - Copie de pe cartea de identitate — pentru persoane fizice;
  - Declarație pe propria răspundere a reprezentantului legal al societății comerciale din care să rezulte că societatea nu se află în reorganizare judiciară sau faliment- pentru persoane juridice;
  - Certificat constatator privind plata obligațiilor către bugetul general consolidat de stat eliberat de D.G.F.P. din care să reiasă faptul că ofertantul nu are datorii către Bugetul general consolidat valabil la data deschiderii ofertelor, în original sau copie legalizată (pentru persoane juridice/ fizice autorizate);
  - Certificat privind plata obligațiilor către bugetul local eliberat de către Direcția de specialitate din cadrul Primăriilor în a căror rază teritorială activează ofertantul, valabil la data deschiderii ofertelor, în original sau copie conform cu originalul;
  - Ultimul bilanț contabil semnat ,parafat și înregistrat la administrația financiară, unde este cazul;
  - Cazier fiscal;
  - Cazierul judiciar al operatorului economic și al membrilor organului de administrare, de conducere sau de supraveghere al respectivului operator economic, sau a celor ce au putere de reprezentare, de decizie sau de control în cadrul acestuia, așa cum rezultă din certificatul constatator emis de ONRC/actul constitutiv;

**Pe plicul interior se va scrie:**

Denumirea ofertantului și sediul social (domiciliul) al acestuia. Acest plic va conține oferta financiară ( F.6). În cazul în care ofertantul va delega un reprezentant la ședința de deschidere a ofertelor atunci acesta va prezenta autorității contractante o împuternicire din partea ofertantului precum și o copie după actul de identitate.





## GARANȚII

Pentru a participa la licitația privind concesionarea prin licitație publică a unui teren proprietatea privată a Orașului Avrig, în suprafață de 41.500 mp, înscris în CF 111277 Avrig, nr. cad 111277 persoanele fizice sau juridice, vor depune în contul concedentului deschis la Trezoreria Avrig sau la casieria instituției, **o garanție de participare** în sumă de **1000 lei** - cont: RO97TREZ5815006XXX000023 și vor achita contravaloarea caietului de sarcini și taxa de participare licitație în cuantum de 500 de lei fiecare.

**Fiecare ofertant este obligat să depună garanția de participare.**

Ofertanților necâștigători li se va restitui garanția de participare, la cerere, după data încheierii contractului de concesiune cu ofertantul câștigător.

Taxa pentru caietul de sarcini și taxa de participare licitație nu se restituie.

Autoritatea contractantă va reține garanția pentru participare, ofertantul pierzând astfel suma constituită, atunci când acesta din urmă se află în oricare dintre următoarele situații:

- își retrage oferta în perioada de valabilitate a acesteia;
- oferta sa fiind stabilită câștigătoare, nu constituie garanția de bună execuție în perioada de valabilitate a ofertei.
- oferta sa fiind stabilită câștigătoare, nu se prezintă la data stabilită pentru încheierea contractului de concesiune sau dacă refuză încheierea contractului.

Garanția de participare se va prezenta în original, de către toți ofertanții.

Ofertele care nu sunt însoțite de garanția de participare, în cuantum, forma și având perioada de valabilitate solicitate în documentația de atribuire, vor fi respinse în cadrul ședinței de deschidere a ofertelor.

Perioada de valabilitate a garanției de participare este cel puțin egală cu perioada de valabilitate a ofertei - 90 de zile de la data limită stabilită pentru depunerea ofertelor.

În cazul unei contestații depuse și respinse de către organele abilitate să soluționeze contestația, autoritatea contractantă va reține contestatorului garanția de participare.

Ofertantului câștigător i se va restitui garanția de participare, numai după constituirea garanției de bună execuție.

Concesionarul are obligația să depună, în termen de cel mult 90 de zile de la data semnării contractului de concesiune, cu titlu de garanție, o sumă fixă reprezentând o cotă-parte de 10% din suma obligației de plată către concedent, stabilită de acesta și datorată pentru primul an de exploatare.

Garanția este obligatorie și se constituie de concesionar conform contractului. Neplata redevenței sau executarea cu întârziere a acestei obligații conduce la reținerea sumelor datorate, inclusiv a penalităților, din garanția depusă de concesionar la semnarea contractului de concesiune.

## **6. Criteriul de atribuire aplicat pentru stabilirea ofertei câștigătoare : cel mai mare nivel al redevenței**

### **7. Instrucțiuni privind modul de utilizare a căilor de atac.**

(1) În termen de 3 zile de la primirea raportului comisiei de evaluare concedentul procedea la informarea ofertantului câștigător despre alegerea sa, precum și la anunțarea celorlalți participanți despre respingerea ofertei.





(2) La solicitarea ofertanților respinși concedentul va transmite o copie după raportul de evaluare a ofertelor. În termen de 3 zile de la primirea acestor copii, ofertanții respinși pot face contestație cu privire la modul în care au fost respectate dispozițiile legale care reglementează procedura concesiunii.

(3) Comisia de soluționare a contestațiilor este obligată să soluționeze aceste contestații în termen de 24 de ore de la primirea lor.

(4) Contestațiile vor fi soluționate de o comisie formată din 5 membri numiți de autoritatea publică concedentă. Din comisie nu pot face parte persoane care au fost membri ai comisiei de evaluare.

(5) În situația în care contestația este fondată, concedentul va anula licitația prin dispoziție motivată și va organiza o nouă licitație.

(6) În cazul unui răspuns negativ la contestația depusă de către ofertantul respins, aceasta va putea introduce în condițiile prevăzute de lege, acțiune la instanța judecătorească competentă.

### **8. Comunicarea privind rezultatul aplicării procedurii**

Autoritatea contractantă va comunica tuturor ofertanților rezultatul aplicării procedurii nu mai târziu de 3 (trei) zile lucrătoare de la data la care comisia de evaluare a stabilit oferta câștigătoare.

În cazul ofertanților a căror ofertă nu a fost declarată câștigătoare comunicarea va preciza dacă oferta a fost respinsă și care sunt motivele respingerii, iar în cazul în care a fost admisă, va indica numele ofertantului câștigător.

În cazul ofertantului câștigător comunicarea va preciza faptul că oferta sa a fost declarată câștigătoare și că acesta este invitat la sediul autorității contractante în vederea încheierii contractului de concesiune.

### **9. Dreptul autorității contractante de a anula aplicarea procedurii pentru atribuirea contractului de concesiune**

Autoritatea contractantă are dreptul de a anula aplicarea procedurii pentru atribuirea contractului de concesiune în condițiile art 320 din OUG 57/2019.

### **10. Încheierea contractului de concesiune**

Contractul de concesiune de bunuri proprietate publică se încheie în formă scrisă, sub sancțiunea nulității. Predarea-primirea bunului se face pe bază de proces-verbal. Autoritatea contractantă are obligația de a încheia contractul de concesiune cu ofertantul a cărui ofertă a fost stabilită ca fiind câștigătoare de către comisia de evaluare.

Autoritatea contractantă are obligația de a încheia contractul de concesiune numai după împlinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data confirmării comunicării deciziei privind rezultatul aplicării procedurii.

În cazul în care oferta care a fost stabilită câștigătoare este ofertă depusă în comun de mai mulți ofertanți, autoritatea contractantă are dreptul de a impune, înainte de încheierea contractului, legalizarea asocierii ofertanților respectivi.

În cazul în care autoritatea contractantă nu ajunge să încheie contractul cu ofertantul a cărui ofertă a fost stabilită ca fiind câștigătoare, aceasta are dreptul:

- a) de a invita ofertanții, în ordinea descrescătoare a clasamentului, în vederea încheierii contractului;

sau







b) de a anula aplicarea procedurii pentru atribuirea contractului de concesiune.

## 11. Clauze referitoare la încetarea contractului de concesiune.

Concesiunea poate înceta prin:

a) la expirarea duratei stabilite în contractul de concesiune, în măsura în care părțile nu convin, în scris, prelungirea acestuia în condițiile prevăzute de lege;

b) în cazul exploatării, în condițiile contractului de concesiune, a bunurilor consumabile, fapt ce determină, prin epuizarea acestora, imposibilitatea continuării exploatării acestora înainte de expirarea duratei stabilite a contractului; În acest caz, radierea din cartea funciară a dreptului de concesiune se efectuează în baza declarației unilaterale de renunțare la concesiune a concesionarului.

c) în cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilaterală de către concedent, cu notificare prealabilă, transmisă în scris concesionarului, cu cel puțin 60 de zile anterior; În acest caz, radierea din cartea funciară a dreptului de concesiune se efectuează în baza actului de denunțare unilaterală sau în baza hotărârii judecătorești definitive.

d) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concesionar, prin reziliere de către concedent, cu plata unei despăgubiri în sarcina concesionarului; În acest caz, radierea din cartea funciară a dreptului de concesiune se efectuează în baza declarației unilaterale de reziliere a concedentului sau a concesionarului

e) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concesionar, prin reziliere de către concedent, cu notificare prealabilă, scrisă, cu cel puțin 60 de zile anterior datei dorite pentru încetare;

f) la dispariția, dintr-o cauză de forță majoră, a bunului concesionat sau în cazul imposibilității obiective a concesionarului de a-l exploata, prin renunțare, fără plata unei despăgubiri. În acest caz, radierea din cartea funciară a dreptului de concesiune se efectuează în baza declarației unilaterale de renunțare la concesiune a concesionarului;

g) în cazul imposibilității obiective a concesionarului de a-l exploata, prin renunțare, fără plata unei despăgubiri;

h) în cazul nefinalizării investiției în termen, exceptând situația în care obține acordul scris al Concedentului pentru prelungirea termenului.

Nici una dintre părțile contractante nu răspunde pentru neexecutarea la termen sau/și de executarea în mod necorespunzător (total sau parțial) a oricărei obligații care îi revine în baza prezentului contract, dacă neexecutarea sau executarea necorespunzătoare a obligației respective a fost cauzată de forță majoră, așa cum este definită de lege.

Partea care invocă forța majoră este obligată să notifice celeilalte părți, în termen de 3 zile, de la producerea evenimentului și să ia toate măsurile posibile în vederea limitării consecințelor lui.

Forța majoră va putea fi invocată de către o Parte numai în condițiile în care sunt îndeplinite cumulativ cele de mai jos:

a) Forța majoră este notificată în scris în termen de maxim 3 zile de la ivirea acesteia, sau - dacă Forța majoră împiedică o comunicare scrisă - notificarea se poate face și verbal, consemnându-se în scris, ulterior;

b) Forța majoră este probată în termen de cel mult 15 de zile printr-un document oficial emis de către o autoritate competentă;





- c) Partea care invocă Forța majoră nu înregistrează obligații cu termen de executare depășit, indiferent dacă până la acea dată i-a fost ori nu i-a fost comunicată vreo notificare în acest sens;
- d) Partea care invocă Forța majoră a luat toate măsurile necesare și posibile în mod rezonabil pentru limitarea consecințelor negative ale acesteia;
- e) Forța majoră este singura cauză ori cauza determinantă a neexecutării obligațiilor contractuale.

Dacă, în termen de 60 zile de la producere, evenimentul respectiv nu încetează, părțile au dreptul să-și notifice încetarea de plin drept a prezentului contract, fără ca vreuna dintre ele să pretindă daune-interese.

## 12. Drepturile părților

Concesionarul are următoarele drepturi: conform art. 325 din OUG 57/2019:

- (1) În temeiul contractului de concesiune de bunuri proprietate publică/privată, concesionarul dobândește dreptul de a exploata, pe riscul și pe răspunderea sa, bunurile proprietate publică/privată ce fac obiectul contractului, potrivit obiectivelor stabilite de către concedent.
- (2) Concesionarul are dreptul de a folosi și de a culege fructele, respectiv produsele bunurilor ce fac obiectul concesiunii, potrivit naturii bunului și scopului stabilit de părți prin contractul de concesiune de bunuri proprietate publică/privată.
- (3) Concesionarul își execută obligațiile potrivit termenilor și condițiilor prevăzute în contractul de concesiune de bunuri proprietate publică/privată și în acord cu prevederile legale specifice bunului concesionat.
- (4) Concesionarul nu va fi obligat să suporte creșterea sarcinilor legate de execuția obligațiilor sale, în cazul în care această creștere rezultă în urma:
  - a) unei măsuri dispuse de o autoritate publică;
  - b) unui caz de forță majoră sau unui caz fortuit.
- (5) Concesionarul este obligat să respecte condițiile impuse de natura bunurilor proprietate publică/privată.
- (6) În temeiul contractului de concesiune de bunuri proprietate publică/privată, concesionarul are obligația să asigure exploatarea eficientă, în regim de continuitate și permanență, a bunurilor proprietate publică/privată care fac obiectul concesiunii.
- (7) Concesionarul are obligația ca în termen de cel mult 15 zile de la data semnării contractului de concesiune de bunuri proprietate publică/privată să depună, cu titlu de garanție, o sumă fixă reprezentând o cotă-parte din suma obligației de plată către concedent, stabilită de acesta și datorată pentru primul an de exploatare.
- (8) Din această sumă sunt reținute, dacă este cazul, penalitățile și alte sume datorate concedentului de către concesionar, în baza contractului de concesiune de bunuri proprietate publică/privată.
- (9) Concesionarul este obligat să plătească redevența la valoarea și în modul stabilit în contractul de concesiune de bunuri proprietate publică/privată.
- (10) La încetarea contractului de concesiune de bunuri proprietate publică/privată, concesionarul este obligat să restituie, pe bază de proces-verbal, în deplină proprietate, liber de orice sarcină, bunul concesionat.
- (11) În condițiile încetării contractului de concesiune de bunuri proprietate publică/privată din alte cauze decât prin ajungere la termen, forță majoră sau caz fortuit, concesionarul este obligat să asigure continuitatea exploatării bunului proprietate publică/privată, în condițiile stipulate în contract, până la preluarea acestora de către concedent.





(12) În cazul în care concesionarul sesizează existența unor cauze sau iminența producerii unor evenimente de natură să conducă la imposibilitatea exploatării bunului, va notifica de îndată acest fapt concedentului, în vederea luării măsurilor ce se impun pentru asigurarea continuității exploatării bunului.

Concedentul are următoarele drepturi; conform art. 326 din OUG 57/2019:

(1) Concedentul are dreptul să verifice în perioada derulării contractului de concesiune de bunuri proprietate publică/privată modul în care sunt respectate clauzele acestuia de către concesionar.

(2) Verificarea prevăzută la alin. (1) se efectuează numai cu notificarea prealabilă a concesionarului și în condițiile stabilite în contractul de concesiune de bunuri proprietate publică/privată.

(3) Concedentul este obligat să nu îl tulbure pe concesionar în exercițiul drepturilor rezultate din contractul de concesiune de bunuri proprietate publică/privată.

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

(5) Concedentul nu are dreptul să modifice în mod unilateral contractul de concesiune de bunuri proprietate publică/privată, în afară de cazurile prevăzute de lege.

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

(7) Concesionarul este obligat să continue exploatarea bunului în noile condiții stabilite de concedent, fără a putea solicita încetarea contractului de concesiune de bunuri proprietate publică/privată.

(8) În cazul în care modificarea unilaterală a contractului de concesiune de bunuri proprietate publică/privată îi aduce un prejudiciu, concesionarul are dreptul să primească fără întârziere o justă despăgubire.

(9) În caz de dezacord între concedent și concesionar cu privire la suma despăgubirii, aceasta va fi stabilită de către instanța judecătorească competentă.

Dezacordul nu exclude îndeplinirea obligațiilor contractuale de către concesionar.

### 13. Răspunderea părților

În cazul nerespectării de către una dintre părți a prevederilor contractului de concesiune partea în culpă datorează celeilalte părți despăgubiri corespunzătoare prevederilor acestuia sau corespunzător legislației specifice în domeniu, despăgubirile sunt cumulative și nu exclusive.

Situațiile de forță majoră exonerează de răspundere partea care le invocă și dovedește în condițiile legii apariția cazurilor de forță majoră, trebuie comunicat în termen de 5 zile de la apariție, comunicarea urmând a fi însoțită de documentele care atestă cazul de forță majoră, în lipsa acestor documente constatatoare, partea care a invocat cazul de forță majoră nu va fi exonerată de răspundere, în cazurile de forță majoră invocate și dovedite ca atare, părțile vor conveni la declararea obligațiilor pe perioada afectată de forță majoră.

### 14. Soluționarea litigiilor

Litigiile de orice fel care apar pe parcursul derulării contractului de concesiune și care nu se pot soluționa pe cale amiabilă vor fi supuse spre soluționare instanțelor judecătorești competente.





## 15. Dispoziții finale

Caietul de sarcini și Documentația de atribuire sunt puse la dispoziția solicitanților în urma unei cereri depuse la Registratura Primăriei Orașului Avrig și achitării unei sume de 500 lei.

Contravaloarea documentației în sumă de 500 lei nu se restituie

Obținerea tuturor avizelor tehnice definitive pentru realizarea și funcționarea investițiilor îl privesc pe concesionar.

Toate obligațiile reciproce se vor concretiza în contractul de concesiune.

Prin încheierea contractului de concesiune, toate condițiile impuse prin prezentul caiet de sarcini se consideră însușite și acceptate, atât de către concedent, cât și de către concesionar.

Cheltuielile ocazionate cu organizarea licitației publice, publicarea anunțurilor, vor fi suportate de concesionar.

### ➤ INSTRUCȚIUNI PENTRU OFERTANȚI

Privind întocmirea ofertei pentru concesiunea unui teren amplasat în intravilan, în suprafață totală de 41.500 mp, înscris în CF 111277 Avrig, nr. cad 111277 .

Prezenta documentație s-a elaborat în conformitatea cu prevederile OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, Secțiunea a 3-a Concesiunea bunurilor publice.

## 1. OBIECTUL CONCESIUNII

1.1 Obiectul concesiunii îl constituie un teren intravilan, liber de sarcini, categorie de folosință „curți construcții”, fără nomenclator stradal, identificat în CF Avrig nr. 111277, în suprafață de 41.500 mp. situat pe teritoriul administrativ al orașului Avrig, Sat Săcădate, în zona barajului peste Râul Olt, între calea ferată Sibiu-Brașov și Râul Olt, cu acces direct din DC291.

**Concesionarul are obligația de a amenaja pe terenul concesionat o stație de astfalt**, unde vor fi desfășurate activități specifice (spre ex: producția de mixturi astfaltice, laboratoare de testare, facilități adiacente pentru o economie sustenabilă -spații de depozitare, reciclare, etc.), pentru care îi revine obligația de a obține toate aprobările și avizele necesare .

Ținând cont de obligativitatea respectării zonelor de protecție și siguranță ale liniilor de înaltă și joasă și conductă de gaz metan care traversează terenul, aproximativ 40% din suprafața imobilului poate fi folosită doar pentru depozitare și acces

Terenul ce face obiectul prezentului contract va fi dat în folosință concesionarului pe baza unui proces-verbal de predare-primire în care se va consemna descrierea imobilului și starea acestuia.

Concesionarul va avea în vedere la exploatarea terenului respectarea și îndeplinirea următoarelor cerințe:

- Obținerea tuturor autorizațiilor, avizelor și reglementărilor cerute de lege , pe cheltuială proprie;
- Securitatea lucrărilor efectuate;

Desfășurarea activităților specific pentru administrarea bunurilor concesionate trebuie să asigure:

- Administrarea și gestionarea spațiilor amenajate în interesul concesionarului și a comunității locale;
- Protejarea domeniului public/privat al orașului Avrig și punerea în valoare a acestuia;







- Protecția și conservarea mediului și construirea în conformitate cu reglementările legale în vigoare;
  - Protecția sănătății și igienei publice în conformitate cu reglementările specific în vigoare.
- Concesionarul, în calitate sa are următoarele drepturi:
- să folosească cu acordul autorității publice locale, terenurile domeniului public/privat local pentru lucrările de execuție și întreținere pe care le execută, în condițiile legii.

## 2. ORGANIZAREA ȘI DESFĂȘURAREA PROCEDURII DE CONCESIUNE

Licitația se va desfășura în data de ....., ora 13.00, la sediul primăriei sediul Primăriei Orașului Avrig, str. Gh. Lazăr, nr. 10, conform termenelor stabilite.

Perioada de concesiune stabilită: 25 de ani.

Durata de valabilitate a ofertelor: minim 90 de zile de la termenul limită de depunere a ofertelor.

Orice ofertă cu durata de valabilitate mai mica, se va respinge.

Până la data limită de ....., ora 10.00, se pot solicita clarificări cu privire la documentația de atribuire.

Data limită de depunere a ofertelor este ....., ora 12.00.

Solicitanții vor depune ofertele la sediul sediul Primăriei Orașului Avrig, la registratură, în plic închis și sigilat, însoțite de scrisorile de înaintare.

## 3. CONDIȚII DE PARTICIPARE

Orice persoană juridică, română sau străină are dreptul de a participa la procedura de atribuire a contractului de concesiune.

Ofertantul poartă toată răspunderea ca oferta să fie primită de concedent la adresa și până la data (inclusiv ora și minutul) limită stabilită în anunțul de participare și în documentația de licitație de concesiune.

Ofertele sosite după această dată, sau după ora de deschidere menționată în anunțul de participare și în documentația de licitație de concesiune, vor fi returnate fără a fi deschise.

### Documentele de eligibilitate prezentate de ofertanți sunt următoarele:

#### 1. Persoane juridice, asociații și fundații:

- *certificatul constatator emis de ONRC/actul constitutiv, copie lizibilă cu mențiunea "conform cu originalul", emis de oficiul registrului comerțului de pe lângă tribunalul teritorial în raza căruia ofertantul își are sediul social, din care să rezulte domeniul de activitate principal/secundar, codurile CAEN aferente acestora sau altă formă de înregistrare echivalentă;*

- *certIFICATE de atestare fiscală privind lipsa datoriilor restante cu privire la plata impozitelor, taxelor sau a contribuțiilor la bugetul general consolidate (buget local, buget de stat, etc.) la momentul prezentării;*

- *cazierul judiciar al operatorului economic și al membrilor organului de administrare, de conducere sau de supraveghere al respectivului operator economic, sau a celor ce au putere de reprezentare, de decizie sau de control în cadrul acestuia, așa cum rezultă din certificatul constatator emis de ONRC/actul constitutiv;*

- *Documente care să ateste plata documentației de participare la licitație și a garanției de participare;*

- *Declarație privind eligibilitatea participanților/ofertanților;*





## 2. Persoane fizice

- Actul de identitate — copie conform cu originalul (CI, pașaport, buletin de identitate);
- Certificat de atestare fiscală care să ateste că nu are datorii la bugetul de stat și/sau local.
- -Documente care să ateste plata documentației de participare la licitației și a garanției de participare;
- Declarație privind eligibilitatea participanților/ofertanților

Impozitele și taxele pentru care s-au dat înlesniri la plată (amânări, eșalonări, etc) de către organele competente nu se consideră obligații exigibile de plată în măsura în care se face dovada respectării condițiilor impuse la acordarea înlesnirilor.

Fiecare ofertant are dreptul de a prezenta o singură ofertă.

### Criteria administrative:

- a) se interzice cesiunea bunului concesionat unei terțe persoane;
- b) se interzice utilizarea bunului pentru orice altă destinație decât cea prevăzută în contract;
- c) contravaloarea *caietului de sarcini* este stabilită în suma de **500 lei**;
- d) *garanția de participare* la licitație este stabilită în cuantum de **1000 lei**;
- e) taxa de participare la licitație 500 de lei;

Garanția poate fi constituită în una din metodele:

- se constituie prin virament bancar, în condițiile legii;
- poate fi achitată la casieria autorității concedente;

Garanția de participare trebuie să fie constituită în suma și pentru perioada de valabilitate prevăzute în documentația de participare la concesie.

Neconstituirea garanției de participare până la data și ora limită de depunere a ofertelor, atrage după sine descalificarea ofertantului.

Ofertantul va pierde garanția de participare dacă își retrage oferta înainte de desemnarea câștigătorului.

## 4. DEPUNEREA OFERTELOR

Ofertantul trebuie să ia toate măsurile astfel încât oferta să fie primită și înregistrată de către concedent până la data și ora limită pentru depunere, adică până la data de 13.03.2024, ora 12.00 stabilită în anunțul de participare pentru desfășurarea licitației de concesie.

Ofertele vor fi redactate obligatoriu în limba română. Orice document din cadrul ofertei emis în altă limbă decât limba română, va fi depus împreună cu traducerea autorizată.

Ofertanții vor depune la sediul primăriei orașului Avrig, oferta astfel:

- documente de eligibilitate, propunerea financiară și propunerea tehnică se vor prezenta într-un singur exemplar, îndosariate, separat și se vor introduce în plicuri distincte astfel: Documente de eligibilitate, Propunere tehnică, Propunerea financiară, marcate cu denumirea Documente de eligibilitate, propunere tehnică, propunere financiară.

Plicurile se vor introduce într-un colet/plic exterior, închis corespunzător și netransparent, marcat cu denumirea și adresa ofertantului, pentru a permite returnarea ofertei fără a fi deschisă, în cazul în care oferta este declarată întârziată, precum și cu inscripțiile:

**OFERTĂ** pentru procedura de licitație publică deschisă privind concesionarea unei suprafețe de teren amplasat în intravilan, în suprafață totală de 41.500 mp, înscris în CF 111277 Avrig, nr. cad 111277.

**Și**





**"A nu se deschide decât în ședință publică din data de 13/03/2024 ora 13.00**

**5. MODUL DE PREZENTARE A OFERTELOR** Ofertantul are obligația de a elabora oferta în conformitate cu prevederile documentației de atribuire.

**Oferta tehnică** va cuprinde minim:

Descrierea investiției pe care o propune ofertantul (inclusiv planul privind măsurile de protecție a mediului atât în perioada de realizarea a investiției cât și în perioada de exploatare).

**Oferta financiară** va cuprinde minim:

*Oferta de preț* privind redevența;

Prețul de pornire a redevenței este stabilit în sumă de 23.578 euro/an

Redevența se va achita anual, respectiv: 50% din cuantumul redevenței până la 31 martie, iar diferența de 50% până la data de 30 septembrie

## **6. COMISIA DE EVALUARE CONF. ART. 317 DIN OUG 57/2019**

*Comisia de evaluare*

(1) *Evaluarea ofertelor depuse se realizează de către o comisie de evaluare, compusă dintr-un număr impar de membri, care nu poate fi mai mic de 5.*

(2) *Fiecărui dintre membrii comisiei de evaluare i se poate desemna un supleant.*

(3) *Membrii comisiei de evaluare sunt:*

a) *reprezentanți ai ministerelor sau ai organelor de specialitate ale administrației publice centrale respective, după caz, precum și ai ministerului cu atribuții în domeniul finanțelor publice, numiți în acest scop, în situația în care concedentul este statul;*

b) *reprezentanți ai consiliilor județene, consiliilor locale sau Consiliului General al Municipiului București, după caz, precum și ai structurilor teritoriale ale Agenției Naționale de Administrare Fiscală, numiți în acest scop, în situația în care concedentul este unitatea administrativ-teritorială;*

c) *reprezentanți ai instituțiilor publice respective, precum și ai consiliilor județene, consiliilor locale sau Consiliului General al Municipiului București, după caz, și structurilor teritoriale ale Agenției Naționale de Administrare Fiscală, numiți în acest scop, în situația în care concedentul este o instituție publică de interes local;*

d) *în cazul în care, pentru bunul care face obiectul concesiunii este necesară parcurgerea procedurii de reglementare din punctul de vedere al protecției mediului, potrivit legislației în vigoare, comisia de evaluare poate include în componența sa și un reprezentant al autorității competente pentru protecția mediului.*

(4) *Componența comisiei de evaluare, membrii acesteia, precum și supleanții lor se stabilesc și sunt numiți prin ordin, hotărâre sau decizie a concedentului, după caz.*

(5) *Președintele comisiei de evaluare și secretarul acesteia sunt numiți de concedent dintre reprezentanții acestuia în comisie.*

(6) *La ședințele comisiei de evaluare președintele acesteia poate invita personalități recunoscute pentru experiența și competența lor în domenii care prezintă relevanță din perspectiva concesiunii bunului proprietate publică, aceștia neavând calitatea de membri.*

(7) *Fiecare dintre membrii comisiei de evaluare beneficiază de câte un vot. Persoanele prevăzute la [alin. \(6\)](#) beneficiază de un vot consultativ.*

(8) *Deciziile comisiei de evaluare se adoptă cu votul majorității membrilor.*





Operator prelucrare date cu caracter personal, înregistrat sub nr. 9357/22.04.2019 la ANSPDCP,  
în conformitate cu Regulamentul UE 679/2016.

- (9) Membrii comisiei de evaluare, supleanții și invitații trebuie să respecte regulile privind conflictul de interese prevăzute la [art. 321](#).
- (10) Membrii comisiei de evaluare, supleanții și invitații sunt obligați să dea o declarație de compatibilitate, imparțialitate și confidențialitate pe propria răspundere, după termenul-limită de depunere a ofertelor, care se va păstra alături de dosarul concesiunii.
- (11) În caz de incompatibilitate, președintele comisiei de evaluare sesizează de îndată concedentul despre existența stării de incompatibilitate și va propune înlocuirea persoanei incompatibile, dintre membrii supleanți.
- (12) Supleanții participă la ședințele comisiei de evaluare numai în situația în care membrii acesteia se află în imposibilitate de participare datorită unui caz de incompatibilitate, caz fortuit sau forței majore.
- (13) Atribuțiile comisiei de evaluare sunt:
- analizarea și selectarea ofertelor pe baza datelor, informațiilor și documentelor cuprinse în plicul exterior;
  - întocmirea listei cuprinzând ofertele admise și comunicarea acesteia;
  - analizarea și evaluarea ofertelor;
  - întocmirea raportului de evaluare;
  - întocmirea proceselor-verbale;
  - de desemnarea ofertei câștigătoare.
- (14) Comisia de evaluare este legal întrunită numai în prezența tuturor membrilor.
- (15) Comisia de evaluare adoptă decizii în mod autonom, numai pe baza documentației de atribuire și în conformitate cu prevederile legale în vigoare.
- (16) Membrii comisiei de evaluare au obligația de a păstra confidențialitatea datelor, informațiilor și documentelor cuprinse în ofertele analizate.

Comisia de evaluare este legal întrunită numai în prezența tuturor membrilor.

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

Deciziile comisiei de evaluare se adoptă cu votul majorității membrilor.

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

Pe parcursul aplicării procedurii de atribuire, Orașul Avrig are obligația de a lua toate măsurile necesare pentru a evita situațiile de natură să determine apariția unui conflict de interese și/sau manifestarea concurenței neloiale.

Persoanele care sunt implicate direct în procesul de verificare/evaluare a ofertelor nu au dreptul de a fi ofertant sub sancțiunea excluderii din procedura de atribuire.

Nu au dreptul să fie implicate în procesul de verificare/evaluare a ofertelor următoarele persoane:

- soț/soție, rudă sau afin până la gradul al patrulea inclusiv cu ofertantul
- soț/soție, rudă sau afin până la gradul al patrulea inclusiv cu persoane care fac parte din consiliul de administrație, organul de conducere ori de supervizare al unuia dintre ofertanți
- persoane care dețin părți sociale, părți de interes, acțiuni din capitalul subscris al unuia dintre ofertanți sau persoane care fac parte din consiliul de administrație, organul de conducere ori







de supervizare al unuia dintre ofertanți;

- persoane care pot avea un interes de natură să le afecteze imparțialitatea pe parcursul procesului de verificare/evaluare a ofertelor.

Membrii comisiei de evaluare, supleanții și invitații sunt obligați să dea o declarație de imparțialitate și confidențialitate pe propria răspundere, după termenul limită de depunere a ofertelor, care se va păstra alături de dosarul închirierii.

În caz de incompatibilitate, președintele comisiei de evaluare va sesiza de îndată Orașul Avrig despre existența stării de incompatibilitate și va propune înlocuirea persoanei incompatibile, cu unul dintre membrii supleanți.

Supleanții participă la ședințele comisiei de evaluare numai în situația în care membrii acesteia se află în imposibilitate de participare datorită unui caz de incompatibilitate, caz fortuit sau forței majore.

### **Procedura de desfășurare a licitației**

Ședința de deschidere a plicurilor este publică.

Ofertanții pot participa la licitație și prin reprezentant. Acesta este obligat să prezinte împuternicirea dată în acest scop.

Deschiderea licitației se face de președintele comisiei de evaluare a ofertelor care va anunța numărul ofertanților înscriși.

După deschiderea plicurilor exterioare, comisia de evaluare elimină ofertele care nu conțin toate documentele cerute în documentația de atribuire, și întocmește un proces - verbal semnat de către toți membrii și de către reprezentanții ofertanților.

Comisia de evaluare analizează apoi ofertele din plicurile interioare putând să ceară ofertanților precizări cu privire la conținutul ofertei lor.

Comisia de evaluare alege oferta pe care o consideră cea mai bună din punct de vedere al criteriului de atribuire și continuă prin **licitație deschisă cu o treaptă de licitație de 500 de euro**.

Pe baza evaluării ofertelor, totul consemnat în procese verbale de evaluare a ofertelor, comisia de evaluare întocmește un raport pe care îl transmite Primarului Orașului Avrig spre aprobare.

În termen de 3 zile lucrătoare de la primirea raportului comisiei de evaluare, Orașul Avrig are obligația să informeze ofertanții despre rezultatul procedurii, în scris, cu confirmare de primire.

### **Utilizarea căilor de atac**

În termen de 3 zile de la primirea raportului comisiei de evaluare concedentul procedează la informarea ofertantului câștigător despre alegerea sa, precum și la anunțarea celorlalți participanți despre respingerea ofertei.

La solicitarea ofertanților respinși (făcută în termen de 3 zile calendaristice de la primirea comunicării de respingere a ofertei lor) concedentul va transmite o copie după raportul de evaluare a ofertelor. În termen de 3 zile de la primirea acestor copii, ofertanții respinși pot face contestație cu privire la modul în care au fost respectate dispozițiile legale care reglementează procedura concesiunii.

Comisia de soluționare a contestațiilor este obligată să soluționeze aceste contestații în termen de 24 de ore de la primirea lor.





*Operator prelucrare date cu caracter personal, înregistrat sub nr. 9357/22.04.2019 la ANSPDCP,  
în conformitate cu Regulamentul UE 679/2016.*

Contestațiile vor fi soluționate de o comisie formată din 5 membrii numiți de autoritatea publică concedentă. Din comisie nu pot face parte persoane care au fost membrii ai comisiei de evaluare.

În situația în care contestația este fondată, concedentul va anula licitația prin dispoziție motivată și va organiza o nouă licitație.

În cazul unui răspuns negativ la contestația depusă de către ofertantul respins, acesta va putea introduce în condițiile prevăzute de lege, acțiune la instanța judecătorească competentă.

### **Garanții și precizări**

Ofertanților declarați necâștigători li se va restitui, la cerere, garanția de participare la licitație, în termen de 5 zile de la data validării licitației prin raportul comisiei.

Garanția de participare depusă de către ofertantul câștigător va fi reținută de către orașul Avrig până în momentul încheierii contractului de concesiune și va constitui cu acordul ofertantului avans la plata redevenței, în primul an de concesiune.

Garanția de participare nu se restituie în următoarele condiții:

a) în cazul revocării ofertei de către ofertantul câștigător, după întocmirea raportului de către comisia de evaluare, sau în cazul neprezentării acestuia la data stabilită, pentru perfectarea contractului de concesiune;

Garanția de participare se restituie în următoarele condiții:

- în cazul în care participantul își retrage oferta înainte de data deschiderii ofertelor în vederea evaluării.



## FORMULARE

F2

OFERTANT \_\_\_\_\_

### **Declarație de participare la procedura de licitație publică în vederea concesiunii unui teren aparținând domeniului privat al Orașului Avrig**

Către, \_\_\_\_\_ urmare a anunțului  
publicitar publicat pe site-ul <https://primaria-avrig.ro> în data de \_\_\_\_\_  
Prin prezenta, Noi, \_\_\_\_\_

(denumire ofertant)

ne manifestăm intenția fermă de participare la licitația publică deschisă pentru concesiunea unui teren proprietatea privată a Orașului Avrig, în suprafață de 41.500 mp, înscris în CF 111277 Avrig, nr. cad 111277.

Am luat la cunoștință de condițiile de participare la licitație, condițiile respingerii candidaturii, condițiile de pierdere a garanției de participare la licitație, prevăzute în documentația de licitație și ne asumăm responsabilitatea pierderii lor în condițiile stabilite. Oferta noastră este valabilă pe parcursul procesului de concesiune

La locul, data și ora indicată de dumneavoastră pentru deschiderea ședinței publice de prezentare a ofertelor, din partea noastră va participa un reprezentant autorizat să semneze actele încheiate cu această ocazie.

Data \_\_\_\_\_

Ofertant \_\_\_\_\_

---

(denumirea/numele)

**Fișa cu informații privind ofertantul**

- 1. Ofertant :**
- 2. Sediul social/adresa:**
- 3. Telefon:**
- 4. Reprezentant legal**
- 5. Functia**
- 6. Cod fiscal**
- 7. Nr. inregistrare la Registrul Comertului**
- 8. Nr Cont**
- 9. Banca**
- 10. Fax:**
- 11. E-mail:**

Ne angajam ca, in cazul in care oferta noastra este adjudecata sa incheiem cu organizatorul licitatiei contractual de concesiune , in termenele stipulate in documentatia de licitatie.

Ne angajam raspunderea exclusiva , sub sanctiunile aplicate faptelor penale de fals si uz de fals pentru legalitatea si autenticitatea tuturor documentelor prezentate in original/copie , in vederea participarii la licitatie, precum si pentru realitatea informatiilor, datelor si angajamentelor facute in cadrul licitatiei.

Am luat la cunostinta de prevederile Documentatiei de licitatie si suntem de acord ca procedura sa se desfasoare in conformitate cu aceasta.

Ofertant

---

(semnatura autorizata)



**ACORD DE ASOCIERE**  
**în vederea participării la licitația publică de concesiune**

**1. Părțile acordului :**

\_\_\_\_\_, reprezentată prin....., în calitate de.....  
*(denumire operator economic, sediu, telefon)*

și

\_\_\_\_\_ reprezentată prin....., în calitate de.....  
*(denumire operator economic, sediu, telefon)*

**2. Obiectul acordului:**

2.1 Asociații au convenit să desfășoare în comun următoarele activități:

a) participarea la procedura de licitație publică deschisă în vederea concesiunii unui teren organizată de .....*(denumire autoritate contractantă)* pentru atribuirea contractului /acordului cadru .....*(obiectul contractului/acordului-cadru)*

b) derularea în comun a contractului de concesiune *în cazul desemnării ofertei comune ca fiind câștigătoare.*

2.2 Activități ce se vor realiza de fiecare membru al asocierii in parte:

1. \_\_\_\_\_

2. \_\_\_\_\_

... \_\_\_\_\_

2.3 Contribuția financiară/tehnică/profesională a fiecărei părți la îndeplinirea contractului de concesiune este:

1. \_\_\_\_\_ % S.C. \_\_\_\_\_

2. \_\_\_\_\_ % S.C. \_\_\_\_\_

2.4 Repartizarea beneficiilor sau pierderilor rezultate din activitățile comune desfășurate de asociați se va efectua proporțional cu cota de participare a fiecărui asociat, respectiv:

1. \_\_\_\_\_ % S.C. \_\_\_\_\_

2. \_\_\_\_\_ % S.C. \_\_\_\_\_

**3. Durata asocierii**

3.1 Durata asocierii constituite în baza prezentului acord este egală cu perioada ..... și se prelungește corespunzător cu perioada de îndeplinire a contractului (*în cazul desemnării asocierii ca fiind câștigătoare a procedurii de licitație*).

**4. Condițiile de administrare și conducere a asociației:**

4.1 Se împuternicește SC....., având calitatea de lider al asociației pentru întocmirea ofertei comune, semnarea și depunerea acesteia în numele și pentru asocieria constituită prin prezentul acord.

4.2 Se împuternicește SC....., având calitatea de lider al asociației pentru semnarea contractului de concesiune teren în numele și pentru asocieria constituită prin prezentul acord, *în cazul desemnării asocierii ca fiind câștigătoare a procedurii de licitație*).

**5. Încetarea acordului de asociere**

5.1 Asocieria își încetează activitatea ca urmare a următoarelor cauze:

a) expirarea duratei pentru care s-a încheiat acordul;

b) neîndeplinirea sau îndeplinirea necorespunzătoare a activităților prevăzute la art. 2 din acord;

c) alte cauze prevăzute de lege.

**6 Comunicări**

6.1 Orice comunicare între părți este valabil îndeplinită dacă se va face în scris și va fi transmisă la adresa/adresele ....., prevăzute la art.....

6.2 De comun acord, asociații pot stabili și alte modalități de comunicare.

**7 Litigii**

7.1 Litigiile intervenite între părți se vor soluționa pe cale amiabilă, iar în caz de nerezolvare vor fi soluționate de către instanța de judecată competentă.

**8. Alte clauze:** \_\_\_\_\_

Prezentul acord a fost încheiat într-un număr de.....exemplare, câte unul pentru fiecare parte, astăzi.....(*data semnării lui*)

Liderul asociației:

(*denumire autoritate contractantă*) ASOCIAT 1 ASOCIAT 2,

**Notă!:** *Prezentul acord de asociere constituie un model orientativ și se va completa în funcție de cerințele specifice ale obiectului contractului/contractelor.*

**DECLARAȚIE**  
**privind încadrarea întreprinderii în categoria întreprinderilor mici și mijlocii**

**I. Date de identificare a întreprinderii**

Denumirea întreprinderii \_\_\_\_\_

Adresa sediului social \_\_\_\_\_

Cod unic de înregistrare \_\_\_\_\_

Numele și funcția \_\_\_\_\_  
(președintele consiliului de administrație, director general sau echivalent)**II. Tipul întreprinderii**

Indicați, după caz, tipul întreprinderii:

**Întreprindere autonomă** În acest caz, datele din tabelul de mai jos sunt preluate doar din situația economico-financiară a întreprinderii solicitante. Se va completa doar declarația, fără anexa nr. 2 la Legea nr. 346/2004, cu modificările și completările ulterioare.

**Întreprindere parteneră** Se va completa tabelul de mai jos pe baza rezultatelor calculelor efectuate conform anexei nr. 2 la Legea nr. 346/2004, cu modificările și completările ulterioare, precum și a fișelor adiționale care se vor atașa la declarație.

**Întreprindere legată** Se va completa tabelul de mai jos pe baza rezultatelor calculelor efectuate conform anexei nr. 2 la Legea nr. 346/2004, cu modificările și completările ulterioare, precum și a fișelor adiționale care se vor atașa la declarație.

**III. Date utilizate pentru a se stabili categoria întreprinderii<sup>1</sup>**

Exercițiul financiar de referință <sup>2</sup>		
Numărul mediu anual de salariați	Cifra de afaceri anuală netă (mii lei/mii €)	Active totale(mii lei/ mii €)

**Important:** Precizați dacă, față de exercițiul financiar anterior, datele financiare au înregistrat modificări care determină încadrarea întreprinderii într-o altă categorie (respectiv microîntreprindere, întreprindere mică, mijlocie sau mare).  **Nu**  **Da** (în acest caz se va completa și se va atașa o declarație referitoare la exercițiul financiar anterior)

Semnătura \_\_\_\_\_  
 (numele și funcția semnatarului, autorizat să reprezinte întreprinderea)

Declar pe propria răspundere că datele din această declarație și din anexe sunt conforme cu realitatea.

Data întocmirii:.....

Semnătura .....

<sup>1</sup> Datele sunt calculate în conformitate cu art. 6 din Legea nr. 346/2004 privind stimularea înființării și dezvoltării întreprinderilor mici și mijlocii, cu modificările și completările ulterioare.

<sup>2</sup> Datele cu privire la numărul mediu anual de salariați, cifra de afaceri anuală netă și activele totale sunt cele realizate în ultimul exercițiu financiar raportate în situațiile financiare anuale aprobate de acționari sau asociați. În cazul întreprinderilor nou înființate datele cu privire la numărul mediu anual de salariați, cifra de afaceri anuală netă și activele totale se determină și se declară pe propria răspundere.

**F7**

**Ofertant**

.....  
(denumire/numele)

**Declarație privind calitatea de participant la procedura de licitație publică de concesionare**

Catre.....

Urmare a anuntului publicat in ....., in data de.....

Prin prezenta

Noi.....

(denumire ofertant)

Ne manifestam intentia ferma de participare la licitatie publica pentru concesionarea terenului în suprafață de 41.500 mp, inscris în CF 111277 Avrig, nr. cad 111277, organizata in sedinta publica la data de.....

Am luat la cunostinta de conditiile de participare la licitatie, conditiile respingerii candidaturii, conditiile de pierdere a garantiei de participare la licitatie, prevazute in documentatia de atribuire si ne asumam responsabilitatea pierderii lor in conditiile stabilite.

Oferta noastra este valabila 90 de zile de la data deschiderii sedintei publice de prezentare a ofertei.

La locul, data si ora indicata de dumneavoastra pentru deschiderea sedinte publice de prezentare a ofertelor, din partea noastra va participa un reprezentant autorizat sa semneze actele incheiate cu aceasta ocazie.

Data.....

Semnatura



OPERATOR ECONOMIC

.....  
(denumirea/numele)

**DECLARAȚIE  
privind evitarea conflictului de interese**

Subsemnatul..... reprezentant împuternicit  
al

.....

.....

(denumirea/numele si sediul/adresa operatorului economic)

declar pe propria răspundere, sub sancțiunea excluderii din procedură și a sancțiunilor aplicate faptei de fals în acte publice, că nu ne aflăm în situațiile prevazute la art. 321 din OUG 57/2019

**Articolul 321**

*Reguli privind conflictul de interese*

(1) Pe parcursul aplicării procedurii de atribuire concedentul are obligația de a lua toate măsurile necesare pentru a evita situațiile de natură să determine apariția unui conflict de interese și/sau manifestarea concurenței neloiale.

(2) Nerespectarea prevederilor [alin. \(1\)](#) se sancționează potrivit dispozițiilor legale în vigoare.

(3) Persoana care a participat la întocmirea documentației de atribuire are dreptul de a fi ofertant, dar numai în cazul în care implicarea sa în elaborarea documentației de atribuire nu este de natură să defavorizeze concurența.

(4) Persoanele care sunt implicate direct în procesul de verificare/evaluare a ofertelor nu au dreptul de a fi ofertant sub sancțiunea excluderii din procedura de atribuire.

(5) Nu au dreptul să fie implicate în procesul de verificare/evaluare a ofertelor următoarele persoane:

a) soț/soție, rudă sau afîn până la gradul al II-lea inclusiv cu ofertantul, persoană fizică;

b) soț/soție, rudă sau afîn până la gradul al II-lea inclusiv cu persoane care fac parte din consiliul de administrație, organul de conducere ori de supervizare al unuia dintre ofertanți, persoane juridice, terți susținători sau subcontractanți propuși;

c) persoane care dețin părți sociale, părți de interes, acțiuni din capitalul subscris al unuia dintre ofertanți, terți susținători sau subcontractanți propuși sau persoane care fac parte din consiliul de administrație, organul de conducere ori de supervizare al unuia dintre ofertanți, terți susținători sau subcontractanți propuși;

d) membri în cadrul consiliului de administrație/organului de conducere sau de supervizare al ofertantului și/sau acționari ori asociați semnificativi persoane care sunt soț/soție, rudă sau afîn până la gradul al II-lea inclusiv ori care se află în relații comerciale cu persoane cu funcții de decizie în cadrul entității contractante.

(6) Nu pot fi nominalizate de către ofertant pentru executarea contractului persoane care sunt soț/soție, rudă sau afîn până la gradul al II-lea inclusiv ori care se află în relații comerciale cu persoane cu funcții de decizie în cadrul entității contractante.

.....  
Subsemnatul declar că informațiile furnizate sunt complete și corecte în fiecare detaliu și înțeleg că autoritatea contractantă are dreptul de a solicita, în scopul verificării și confirmării declarațiilor orice documente doveditoare de care dispunem.

Înțeleg că în cazul în care această declarație nu este conformă cu realitatea sunt pasibil de încălcarea prevederilor legislației penale privind falsul în declarații.

Data completării .....

Operator economic,  
.....  
(semnatura autorizată)

## Ofertantul

\_\_\_\_\_

(denumirea/numele)

### FORMULAR DE OFERTA

Catre .....

(denumirea autoritatii contractante si adresa completa)

Examinand documentația de licitație pentru concesiunea unui teren aparținând domeniului privat al orașului Avrig, oferim .....euro/an.

Pana la încheierea și semnarea contractului această ofertă, împreună cu comunicarea transmisă de dumneavoastră, prin care oferta noastră este stabilită câștigătoare, vor constitui un contract angajant între noi.

Menționam faptul ca în cazul în care oferta noastră va fi declarată câștigătoare ne obligăm să acceptăm indexurile prin acte oficiale ale concedentului și modalitatea de achitare a redevenței stabilită de către acesta.

Data \_\_\_\_ / \_\_\_\_ / \_\_\_\_

\_\_\_\_\_

(semnatura)

in calitate de \_\_\_\_\_, legal autorizat sa semnez oferta pentru si in numele \_\_\_\_\_  
(denumirea/numele operator economic) \_\_\_\_\_.

**Ofertantul**

\_\_\_\_\_ *(denumirea/numele)*

**DECLARAȚIE PRIVIND  
ACCEPTAREA CLAUZELOR CONTRACTUALE**

Subsemnatul \_\_\_\_\_/reprezentant legal al

\_\_\_\_\_ *(denumire si date de  
identificare operator economic), participant in cadrul licitatiei publice Privind concesionarea prin  
licitație publică a unui teren proprietatea privată a Orașului Avrig în suprafață de 41.500 mp, inscris în  
CF 111277 Avrig, nr. cad 111277 , declar pe propria raspundere ca acceptam in mod neconditionat si  
fara obiectiuni clauzele contractului pus la dispozitie de autoritatea contractanta.*

Data completarii,

.....

Ofertantul,

.....

*(semnatura autorizata)*