



ROMÂNIA
JUDEȚUL BRAȘOV



CONSILIUL LOCAL FĂGĂRAȘ

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

HOTĂRÂREA nr.31 **din data de 19 februarie 2020**

- privind însușirea Raportului de evaluare nr. 2/2020 pentru imobilul teren – intravilan în suprafață de 306 mp, situat în Făgăraș, Al. Livezii, nr. 10A, înscris în CF 106354 Făgăraș, proprietatea Municipiului Făgăraș, aprobat la vânzare

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

Având în vedere Referatul de aprobare al Primarului Municipiului Făgăraș nr. 2054/1/04.02.2020 și Raportul Compartimentului de specialitate nr. 2054/04.02.2020, prin care se propune însușirea Raportului de evaluare nr. 2/2020 pentru imobilul teren – intravilan în suprafață de 306 mp, înscris în CF 106354 Făgăraș, proprietatea Municipiului Făgăraș, situat în Făgăraș, Al. Livezii, nr. 10A, aprobat la vânzare,

Văzând avizul favorabil al Comisiei de studii, prognoze economico-sociale, buget finanțe și administrarea domeniului public și privat al municipiului, al Comisiei de organizare și dezvoltare urbanistică, realizarea lucrărilor publice, protecția mediului înconjurător, conservarea monumentelor istorice și de arhitectură, al Comisiei pentru servicii publice, pentru comerț și agricultură, al Comisiei pentru activități științifice, învățământ, culte, sănătate, cultură, protecție socială, sportive și de agrement, al Comisiei pentru administrația publică locală, juridică, apărarea ordinii publice, respectarea drepturilor și libertăților cetățenești, problemele minorităților, precum și al Comisiei de turism, relații externe și integrare europeană,

Ținând seama de HCL nr. 27 din 31.01.2018 prin care s-a aprobat vânzarea prin licitație publică a imobilului teren – intravilan în suprafață de 306 mp, situat în Făgăraș, Al. Livezii, nr. 10A, înscris în CF 106354 Făgăraș, proprietatea Municipiului Făgăraș,

Având în vedere prevederile art. 1650-1652 din Codul Civil,

În temeiul art. 129, alin.2, lit. b și c, art. 136, alin. 8 art. 139, alin.3, lit. g, art. 196, alin.1, lit.a, art. 197, art. 198, alin.1 și alin.2, art. 243, alin.1, lit.a, art. 314 și art. 363 din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ,

HOTĂRĂȘTE:

Art.1: Se însușește Raportul de evaluare nr. 2/2020 întocmit de către Expert autorizat ANEVAR Toth Eniko, anexa nr. 1 din prezenta hotărâre, întocmit în vederea stabilirii valorii de piață a imobilului teren, în suprafață de 306 mp, înscris în CF 106354 Făgăraș, proprietatea Municipiului Făgăraș, situat în Făgăraș, Al. Livezii, nr. 10A, în vederea vânzării, de către Municipiul Făgăraș.

Art.2: Se aprobă caietul de sarcini, anexa nr.2 din prezenta hotărâre.

Art.3: Cu ducerea la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri, se încredințează Primarul Municipiului Făgăraș, prin Compartiment Evidență Patrimoniu.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
ERCĂU BRUNO



CONTRASEMNEAZĂ,
Secretar general,
LAURA ELENA GIUNCA

Hotărârea s-a adoptat cu **15 voturi pentru, 1 abtinere, —** impotriva
Consilieri în funcție - 18
Consilieri prezenți -16

Prezenta hotărâre se comunică:

- 1ex.Dosar de ședință
- 1ex.Colecție
- 1ex.Prefectură
- 1ex.Primar
- 1ex.Secretar general
- 1ex.Compartiment evidenta patrimoniu
- 1ex.Arhitect-șef
- 1 ex.Direcția Buget Finanțe
- 1 ex.Compartiment Relații cu Publicul, Arhivă
- 1 ex.Afișare

Cod: F-50



HCL-AP.31/2020

ANEXA NR.1 LA

RAPORT DE EVALUARE

Nr. 2/ 20.01.2020



Beneficiar: *Municipiul Fagaras*

Proprietar : *Municipiul Fagaras*

Obiectul evaluării: *teren intravilan 306 mp*

Adresa: *Municipiul Fagaras , Al. Livezii nr.10A , jud Brasov*



Data evaluării: *17.12.2019*

Curs lei/EURO = *4,7781*

Valoarea de piață estimată pentru proprietate este

38.900 Lei echivalent a 8.140 Euro

26.60 euro/ mp

valoare obținută prin abordarea prin piață

Valoarea nu contine TVA

DECLARATIE DE CONFORMITATE

Prin prezenta certific următoarele:

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

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



TOTH ENIKO – EVALUATOR AUTORIZAT
RAPORT DE EVALUARE

Stimate beneficiar,

Referitor la evaluarea proprietății imobiliare situată în Mun. Fagaras , Al. Livezii nr.10A, jud. Brasov , proprietatea Municipiului Fagaras administrat prin Primaria Mun. Fagaras , în prezent având destinația de curți constructii conform acte , vă comunic următoarele:

- ▶ proprietatea evaluată se compune dintr-un teren în suprafața totală de 306 mp , conform Extras CF 106354 cu nr cerere 10128/20.05.2019 UAT Fagaras , având număr cadastral 106354
- ▶ *evaluarea a fost solicitată pentru estimarea valorii de piață la zi al terenului*, așa cum este definită în Standardele de Evaluare ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România) editia 2018, în vederea **vânzării**
- ▶ tehnica de evaluare aplicată a fost tehnica comparației directe
- ▶ data de referință a evaluării este 17.12.2019 Cursul de schimb valutar leu- euro considerat este de 4,7781 lei/euro.
- ▶ evaluatorul nu are nici un interes în proprietatea evaluată;
- ▶ a fost evaluat terenul , considerat vandabil, transferabil și special pentru utilizarea expusă mai sus, liber de orice fel de sarcini;
- ▶ valoarea nu conține TVA

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

VALOAREA DE PIAȚĂ RECOMANDATĂ	38.900 LEI echivalent 8.140 EURO
VALOAREA DE PIAȚĂ A FOST DETERMINATĂ PRIN TEHNICA COMPARATIEI VANZARILOR	

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

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

The image shows a handwritten signature in black ink over a circular stamp. The stamp is from the National Association of Authorized Appraisers (ANEVAR) in Romania. The text inside the stamp reads: 'NATIONALA A EVALUATORILOR AUTORIZATI DIN ROMANIA', 'Evaluator autorizat', 'TOTH ENIKO', 'Legitimatia Nr. 18016', 'Valabil 2020', 'Specializarea: EPI', and 'ANEVAR'. The signature is written over the stamp.

TOTH ENIKO – EVALUATOR AUTORIZAT
RAPORT DE EVALUARE

SINTEZA EVALUARII
- Raport cu inspectie -

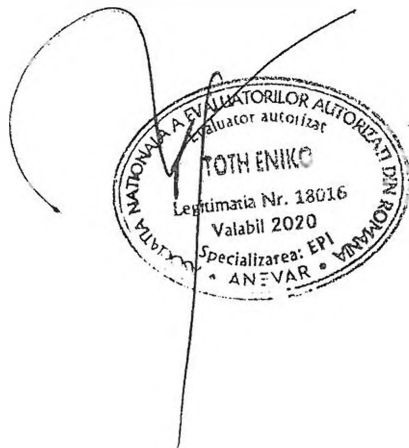
Numele beneficiarului CLIENT -aplicant credit		Municipiul Fagaras administrat prin Primaria Mun. Fagaras					
Nume proprietari		Municipiul Fagaras					
Proprietate		Existentă					
Tip proprietate evaluata		Teren intravilan					
Subtip proprietate		Curti constructii					
Cod postal		505200					
Adresa proprietatii		Judetul Brasov, Mun.Fagaras , Al.Livezii nr.10A					
Cartier-denumire ansamblu rezidential - amplasare		Mun. Fagaras					
Carte Funciara nr.		106354 cu nr cerere 10.128/20.05.2019					
Numar cadastral		106354					
Lista actelor de proprietate (pe care evaluatorul le-a avut la dispozitie)		Extras CF nr. 106354/20.05.2019					
Dreptul de proprietate		deplin					
Utilizare existenta constatata		Teren partial construit					
	Case/vile/spatii comerciale/alte constructii	Ad		Ac		Au	
	Anexe	Ad					
	Terasa/logie/balcon	Ac					
	Teren	St	306				
Curs de schimb valutar la data evaluarii (lei/EUR – curs BNR)		4,7781					
Data inspectiei		17.12.2019					
Data evaluarii		17.12.2019					
Valoare abordare prin comparatii		38.900		LEI			
VALOAREA DE PIATA recomandata, din care:		38.900		LEI	8.140	EURO	
-Valoare constructie/constructii				LEI		EURO	
-valoare unitara constructie (la apartamente – pt. aria utila; la cladiri independente – pt. aria desfasurata)				LEI /mp		EURO/mp	
-Valoare teren		38.900			8.140		
Pentru suprafata din acte mp		127		LEI /mp	26,60	EURO/mp	

OBSERVATII SPECIALE	
Localizare	Urban
Nivel de activitate a pietei	Mediu
Justificarea Nivelului de activitate a pietei propus	Amplasare mediană
Acces	Da

TOTH ENIKO – EVALUATOR AUTORIZAT
RAPORT DE EVALUARE

	<i>Drum public</i>
<i>Utilitati</i>	<i>En.electrică, gaz, apa, canalizare</i>
<i>Incadrare in clase de risc seismic (I-IV) sau categorii de urgenta (U1-U3)</i>	<i>Nu e cazul</i>
<i>Utilizare</i>	<i>Teren partial construit</i>
<i>Identificare imobil</i>	<i>S-a realizat identificarea pe teren conform adresei menționate</i>
<i>Diferente fata de actele de proprietate, constatate la inspectie</i>	<i>Nu sunt</i>
<i>Caracteristici Teren Liber</i>	<i>Intravilan</i> <i>Certificat de urbanism valabil: nu</i> <i>Documentatie cadastrala: da</i> <i>Restrictii construire in CU (intravilan): teren cu constructie</i>
<i>Alte Observatii</i>	<i>Constructiile de pe teren nu fac obiectul prezentului contract.</i>

Ec. Toth Eniko
EXPERT EVALUATOR
MEMBRU TITULAR ANEVAR



CAPITOLUL I. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

Executantul lucrării:

Ec.TOTH ENIKO -expert evaluator, membru titular al ANEVAR cu legitimația nr. 18016, valabil 2020, cu sediul în Mun Săcele, str Ady Endre nr.11, jud Brașov

Obiectul supus evaluării este constituit din:

- ▶ Dreptul de proprietate asupra *terenului în suprafață de 306 mp conform Extras CF* nr. 106354 cu nr. cerere 10128/20.05.2019 UAT Fagaras cu numar cadastral 106354
- ▶ **Categoria de folosință – curți construcții**

1.1. **Scopul** prezentului raport de evaluare este estimarea valorii de piață a imobilului menționat mai sus, așa cum este definită în Standardele de Evaluare a bunurilor 2018 , în vederea vânzării

1.2. **Baza de evaluare** o reprezintă estimarea valorii de piata conform Standardelor de evaluare a bunurilor 2018 - ANEVAR –:

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

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

1.4. **Data evaluării** : Valoarea estimata in prezentul raport este valabila la 17.12.2019
Curs BNR la data evaluării : 1 euro = 4,7781 lei.

1.5. Moneda raportului

Opinia finala a evaluarii va fi prezentata in RON si in EUR.
Curs BNR la data evaluării: 1 euro = 4.7781 lei.

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

1.6. Modalități de plată

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

1.7. Inspectia proprietatii

Inspekția proprietății a fost realizată de către Ec.Toth Eniko la data de 17.12.2019 în prezența unui reprezentant al Primăriei Fagaras. Au fost preluate informații referitoare la proprietatea evaluată și s-au realizat fotografii. Nu s-au realizat investigații privind eventualele contaminări ale terenului sau amplasamentelor învecinate.

1.8. Sursele de informații utilizate

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

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

Informațiile utilizate au fost:

- Situația juridică a proprietății imobiliare;
 - Informații privind piața imobiliară specifică (preturi, nivel de chirii etc.);
 - Alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate;
 - Sursele de informații au fost:
 - ✓ presa de specialitate și evaluatori care își desfășoară activitatea pe piața locală;
 - ✓ baza de date a evaluatorului;
 - ✓ informații furnizate de către agenții imobiliare (OLX. ro și Imobiliare. ro.) privind oferte similare;

1.9 Restricții de utilizare, difuzare și publicare

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

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

CAPITOLUL II. PROPRIETATEA IMOBILIARĂ

2.1. Situația juridică: *documentul care atestă dreptul de proprietate este :*

- Extras CF 106354 cu nr cerere 10128/20.05.2019

Proprietar – Municipiul Fagaras

Drept de proprietate: deplin

Sarcini – nu sunt

Nr. topografic 106354 - 306 mp teren conform planului de amplasament și delimitare zona

Imobilul se evaluează în ipoteza dreptului deplin

2.2 Descrierea amplasamentului: Mun.Fagaras , Al.Livezii nr.10A , cu acces din str..Doamna Stanca , str.Titu Pertia, str.Livezii și Al. Livezii până la proprietate ,zona mixta rezidențială , amplasament median , zona cu poluare fonica minoră.

DESCRIEREA TERENULUI

- Amplasare – *mediana*
- Suprafața S = 306 mp
- Tip Teren - curți construcții
- Tip drum acces: drum asfaltat
- Forma: regulată
- Inclinare: plan
- Terenul este împrejmuit , inchiriat /concesionat
- Regim juridic – drept deplin
- Regim economic: zona mixta funcțională – zona rezidențială, amplasament median ,
- Regim tehnic: conform PUZ aprobat

Utilitati edilitare

- Rețea de energie electrică: existentă
- Rețea de apă: existentă
- Rețea de termoficare: nu
- Rețea de gaze: existentă
- Rețea de canalizare: existentă
- Rețea de telefonie: existentă

CAPITOLUL III. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

. Făgăraș este un municipiu în județul Brașov, Transilvania, România. Are o populație de 30.714 locuitori. Înainte de Unirea Transilvaniei cu România orașul a fost centrul administrativ al comitatului Făgăraș, iar între 1920 și 1950 a fost reședința județului Făgăraș.

Municipiul Făgăraș se află situat pe traseul șoselei DN1, la 66 km de orașul Brașov și 76 km de orașul Sibiu, pe malul râului Olt, la poalele Munților Făgăraș. Din punct de vedere geografic, orașul Făgăraș este situat în zona numită Țara Făgărașului, una dintre cele mai vechi și importante zone geografice și etno-culturale din România. Această zonă se mai numește Țara Oltului și se învecinează cu Țara Loviștei, Țara Bârsei și Țara Amlașului.

- Piața imobiliară este definită de piața terenurilor situate în zona mediană al Mun. Fagaras ,
 - Piața specifică - piața terenurilor libere , intravilan, destinate zonei rezidențiale din localitate și împrejurimi
 - Concluzii importante ale studiului imobiliar:
 - prețul rămâne unul dintre cele mai importante criterii pentru alegerea unui teren, utilitățile existente zonei, accesul, reputația zonei și accesul la mijloacele de transport în comun contează, de asemenea, foarte mult
- Preturile oferite pe piața pentru terenuri cu suprafețe între 300-2500 mp variază între 19-27 euro/mp în funcție de zona de amplasament.

OFERTA DE PIATA

În creștere. Oferta de proprietăți similare este în creștere față de cele care apar frecvent pe piața, aparând și segmentul de vânzări al bancilor

CEREREA PE PIATA

Zona Fagaras are o piața imobiliară activă și atractivă din cauza prețurilor accesibile la terenuri și prop. imobiliare

Cererea este orientata, in principal, pe constructii mai noi deoarece nu necesita cheltuieli mari dupa achizitionare (reparatii, modernizari, etc), dar se cauta si constructii mai vechi - solide, in principal sau pentru demolare si terenuri libere in vederea construirii de locuinte

Loturile de teren cautate in zona sunt cele care dispun de utilitati, acces facil si suprafata atractiva (300-1000 mp).

Cererea pentru proprietati similare cu proprietatea evaluata este formata din persoane cu venituri medii - mari , care pot accesa credite imobiliare, sau persoane care castiga venituri in straintate si doresc achizitionarea unui imobil rezidential in Romania.

Piata din Romania, in acest moment, se confrunta cu o contractie prelungita a consumului, pe baza unor conditii economice care nu permit o planificare riguroasa pe termen lung sau Superior, situatie care influenteaza direct cererea de locuinte. Astfel, in timp ce creditarea imobiliara si achizitiile de locuinte au scazut pe parcursul ultimilor ani, programul guvernamental Prima Casa a incercat sa incurajeze achizitia prin punerea la dispozitia cumparatorilor de conditii preferentiale pentru achizitia de locuinte, in conditiile in care Statul garanteaza pentru aceste imprumuturi. Desi acest program a reusit sa sustina activitatea imobiliara si de creditare, efectele au vizat in special proprietatile de mici dimensiuni, cu preturi relativ mici (in limita a 100.000 Euro), adresandu-se unui segment larg de cumparatori (tineri cu venituri mici); astfel ca celelalte segmente ale subpietei rezidentiale au continuat sa scada.

Pe segmentul proprietatilor care se adreseaza unor persoane cu venituri mai mari sau investitorilor imobiliari, proprietati de lux, etc, in afara mentinerii unei evolutii negative (preturi si tranzactii in scadere), nu s-au inregistrat totusi, evenimente remarcabile.

Concluzii :

- Cerere in usoara crestere conform informatiilor de pe piata

CAPITOLUL IV. EVALUAREA PROPRIETATII

4.1. Evaluarea imobilului se face conform legislatiei si metodologiei in vigoare si corelat cu specificul economiei de piata libera.

SEV 100 – Cadrul general

SEV 102 – Implementare

SEV 103 – Raportarea evaluării

SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare

SEV 520- Evaluarea pentru garantarea imprumutului

GEV 630- Evaluarea bunurilor imobile

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

4.2. Analiza celei mai bune utilizari

CMBU – Cea mai buna utilizare

In conformitate cu Standardele de Evaluare ANEVAR, analiza de piata are scopul de a estima cel mai bun pret pentru o proprietate in conditiile celei mai bune utilizari.

Conform Ghidului de Evaluare GEV 630 cea mai buna utilizare (CMBU) este definita ca : *« utilizarea unui activ care ii maximizeaza valoarea si care este posibila din punct de vedere fizic, este permisa legal si este fezabila din punct de vedere financiar ».*

In conformitate cu Standardele de Evaluare ANEVAR editia 2016 standarde ce incorporeaza Standardele Internationale de Evaluare (IVS) editia 2013, Standardul de Evaluare SEV 100 – Cadrul General (IVS Cadrul general), prevede ca valoarea de piata a unui activ va reflecta cea mai buna utilizare, a acestuia.

TOTH ENIKO – EVALUATOR AUTORIZAT
RAPORT DE EVALUARE

CMBU poate fi continuarea utilizării curente a activului sau poate fi o altă utilizare. Aceasta este determinată de utilizarea pe care un participant de pe piață ar intenționa să o dea unui activ, atunci când stabilește prețul pe care ar fi dispus să îl ofere.

Cea mai bună utilizare este un concept deterministic care susține că utilizarea așteptată este utilizarea singulară și specifică ce conduce la maximizarea utilizării terenului.

Conceptul **CMBU** - cea mai bună utilizare reprezintă alternativa cea mai favorabilă de utilizare a proprietății, selectată din diferite variante posibile de construire, ce va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare în continuarea analizei din evaluarea de față. Cea mai bună utilizare – este definită ca utilizarea probabilă rezonabilă și legală a unui teren liber sau construit care este fizic posibilă, permisibilă legal, fezabilă financiar, care determină cea mai mare valoare.

Destinații alternative posibile fizic și justificate adecvat de localizarea proprietății :

- demolare construcție și vânzare teren liber – nu sunt construcții pe teren
- utilizare rezidențială – adecvată
- utilizare comercială – adecvată
- **utilizare industrială – inadecvată**

Destinații permise legal și cele identificate ca posibile fizic :

- demolare construcție și vânzare teren liber – nu este cazul
- utilizare rezidențială – DA
- utilizare comercială – DA
- utilizare industrială – NU

La baza analizelor CMBU stau două concepte: probabilitate rezonabilă și fundamentare adecvată. Aplicarea celor 4 teste, implică o analiză de tip calitativ în urma căreia rezultatele vor confirma cea mai bună utilizare a terenului analizat.

Acest concept (CMBU) este adecvat în special în cazul terenurilor libere dar și a terenurilor construite când construcțiile și clădirile existente sunt vechi sau când structura zonei s-a modificat foarte repede ceea ce a dus la modificarea cererii și implicit a ofertei impunând noi standarde în cadrul pieței respective.

1. Permisibilitatea legală
2. Posibilitatea fizică a terenului poate permite dezvoltare de clădiri de talie mijlocie. Caracteristicile fizice ale terenului vor fi evidențiate în urma unui studiu geo și vor avea sau nu influență în valoare.
3. Fezabilitatea proiectului.
4. Testul productivității maxime a terenului ca fiind liber

4.3. Evaluarea terenului

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

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

- **tehnica comparației directe** - este metoda cea mai uzuală și se poate utiliza când există suficiente date despre vânzări pe piața specifică
- **analiza parcelării și dezvoltării** - se folosește atunci când parcelarea și dezvoltarea reprezintă utilizarea cea mai importantă a parcelei de teren în curs de evaluare.

- **metoda alocării** - se bazează tot pe vânzări de terenuri pentru a stabili un raport între valoarea terenului și cea a proprietății (când avem și construcții pe teren)
- **tehnica extracției de pe piață** - se estimează valoarea terenului prin diferența dintre prețul de vânzare al unor proprietăți comparabile și valoarea amenajărilor terenului și construcțiilor.
- **tehnica reziduală** - identifică venitul net din exploatare atribuit terenului și îl capitalizează cu o rată adecvată luată din piață.
- **capitalizarea directă a rentei/arendei funciare (chirie)** - se poate aplica doar când se unesc rente/chirii de comparație precum și rate de capitalizare din vânzări de terenuri

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

Tehnica comparației vânzătorilor

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

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

Această metodă constă în analizarea elementelor de comparație între terenul de evaluat și terenuri similare tranzacționate sau ofertate curent pe piață. În cele ce urmează vom analiza elementele a trei parcele de teren din aceeași zonă.

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

VALOAREA DE PIAȚĂ RECOMANDATĂ	38.900 LEI echivalent 8.140 EURO
VALOAREA DE PIAȚĂ A FOST DETERMINATĂ PRIN TEHNICA COMPARATIEI VANZARILOR	

DEFINIȚII, IPOTEZE ȘI IPOTEZE SPECIALE:

DEFINIȚII

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

IPOTEZE :

1. Prezentul raport este întocmit la cererea clientului și în scopul precizat. Nu este permisă folosirea raportului de către o terță persoană fără obținerea, în prealabil, a acordului scris al clientului, autorului evaluării și evaluatorului verificator, așa cum se precizează la punctul 8 de mai jos. Nu se

TOTH ENIKO – EVALUATOR AUTORIZAT
RAPORT DE EVALUARE

asumă responsabilitatea față de nici o altă persoană în afara clientului, destinatarului evaluării și celor care au obținut acordul scris și nu se acceptă responsabilitatea pentru nici un fel de pagube suferite de orice astfel de persoană, pagube rezultate în urma deciziilor sau acțiunilor întreprinse pe baza acestui raport.

2. Raportul de evaluare își păstrează valabilitatea numai în situația în care condițiile de piață, reprezentate de factorii economici, sociali și politici, rămân nemodificate în raport cu cele existente la data întocmirii raportului de evaluare.
3. Evaluatorul nu este responsabil pentru problemele de natură legală care afectează fie proprietatea imobiliară evaluată, fie dreptul de proprietate asupra acesteia și care nu sunt cunoscute de către evaluator. În acest sens se precizează că nu au fost făcute cercetări specifice la arhive, 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. Proprietatea imobiliară se evaluează pe baza premisei că aceasta se află în posesie legală (titlul de proprietate este valabil) și responsabilă.
4. Se presupune că proprietatea imobiliară în cauză respectă reglementările privind documentațiile de urbanism, legile de construcție și regulamentele sanitare, iar în cazul în care nu sunt respectate aceste cerințe, valoarea de piață va fi afectată.
5. Proprietatea nu a fost expertizată detaliat. Orice schiță din raportul de evaluare prezintă dimensiunile aproximative ale proprietății și este realizată pentru a ajuta cititorul raportului să vizualizeze proprietatea. În cazul în care există documente relevante (măsurători de cadastru, expertize) acestea vor avea prioritate.
6. 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. Acest raport nu este elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietății, astfel de informații depășind sfera acestui raport și/sau calificarea evaluatorului. Evaluatorul nu oferă garanții explicite sau implicite în privința stării în care se află proprietatea și nu este responsabil pentru existența unor astfel de situații și a eventualelor lor consecințe și nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.
7. Evaluatorul a obținut informații, estimări și opinii necesare întocmirii raportului de evaluare, din surse pe care evaluatorul le consideră a fi credibile și evaluatorul considera că acestea sunt adevărate și corecte. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în privința acurateței informațiilor furnizate de terțe părți.
8. Conținutul acestui raport este confidențial pentru client și destinatar și autorul nu îl va dezvălui unei terțe persoane, cu excepția situațiilor prevăzute de Standardele Internaționale de Evaluare și/sau atunci când proprietatea a intrat în atenția unui corp judiciar calificat.
9. Evaluatorul a fost de acord să-și asume realizarea misiunii încredințate de către clientul numit în raport, în scopul utilizării precizate de către client și în scopul precizat în raport.
10. Cu excepția cazului în care intervalul prevăzut prin lege este mai scurt orice acțiune în justiție sau pretenții legale față de evaluator sau serviciile prestate de evaluator vor fi depuse la registratura instanței în termen de 2 ani de la data predării către client a raportului de evaluare care face obiectul sau reprezintă motivul acțiunii în despăgubire, sau, în cazul unor acțiuni sau acte de comportament ulterioare predării raportului, 2 ani de la data presupuselor acțiuni sau acte de comportament. Termenul prevăzut în această clauză nu se va prelungi în niciun fel din motivul descoperirii cu întârziere sau a acumulării pretențiilor, motivelor sau daunelor formulate. Termenul prevăzut în această clauză se aplică tuturor pretențiilor sau a motivelor de orice fel, de natură nepenală
11. Interdicția de a ceda drepturile litigioase. Pretențiile sau motivele de acțiuni în instanță legate de evaluare nu pot fi cedate unei părți terțe, exceptând:
 - I. situațiile apărute ca urmare a unei fuziuni, consolidări, a achiziției sau vânzării unei societăți,

JOYH ENIKO – EVALUATOR AUTORIZAT
RAPORT DE EVALUARE

- II.. colectarea de bună credință a unei datorii existente aferente serviciilor, însă numai în măsura compensării complete a evaluării la care se adaugă o dobândă rezonabilă, sau
- III. în situația unei evaluări efectuate pentru acordarea unui credit ipotecar, ca parte a transferului sau vânzării ipotecii înainte de intrarea în incapacitate de plată sau la notificarea debitorului sau altă procedură legală echivalentă

12. Valoarea opinată 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 nici un fel de restricții în afara celor arătate expres pe parcursul raportului și a căror impact este expres scris că a fost luat în considerare. Dacă se va demonstra că cel puțin una din ipotezele sub care este realizat raportul și care sunt detaliate în cele ce urmează nu este valabilă, valoarea estimată este invalidată;
13. Aspectele juridice (descrierea legală și aspecte privind dreptul de proprietate) se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietar/destinatar și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil și transferabil (în circuitul civil). Afirmările făcute de evaluator privitoare la descrierea legală a proprietății nu se substituie avizelor juridice exprimate de specialiști; evaluatorul nu are competență în acest domeniu;
14. Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii **numai** informațiile pe care le-a avut la dispoziție la data efectuării lucrării, existând posibilitatea existenței și altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștința.
15. Informațiile furnizate de terțe parti sunt considerate de încredere, dar nu li se acorda garanții pentru acuratețe.

16. Se presupune că toate studiile ingineresti puse de proprietar / destinatar la dispoziția evaluatorului sunt corecte. Planurile de situație și materialele ilustrative din acest raport au fost incluse doar pentru a ajuta cititorul raportului în vizualizarea proprietății.

17. Evaluatorul nu are nicio informație privitoare la faptul că proprietatea ar fi traversată de rețele magistrale de utilități sau zone de restricționare care ar limita dezvoltarea acesteia altele decât cele descrise în raport; în urma inspecției pe teren nu au fost descoperite indicii care să arate o astfel de restricție; evaluatorul nu a făcut nicio investigație suplimentară pentru a descoperi aceste restricții și nici nu are abilitatea de a întocmi eventuale studii care să certifice dacă proprietatea este afectată de o astfel de restricție sau nu.

18. Se presupune ca au fost obținute sau reînnoite toate autorizațiile, licențele, certificatele, aprobările sau alte acte solicitate de instituțiile locale, regionale sau naționale, pentru fiecare utilizare pe care se bazează estimarea valorii.

19. Se presupune ca utilizarea terenului se realizează în cadrul limitelor proprietății descrise și ca nu există încălcări sau violări ale altor proprietăți.

20. Nu am realizat o analiză structurală a clădirilor sau construcțiilor speciale, nici nu am inspectat acele părți care sunt acoperite, neexpuse sau inaccesibile, acestea fiind considerate în starea tehnică precizată, conform informațiilor primite de la proprietar/utilizator. Nu ne putem exprima opinia asupra stării tehnice a părților neinspectate și acest raport nu trebuie înțeles ca ar valida integritatea structurii sau sistemului clădirilor/construcțiilor;

21. Nu am realizat nici un fel de investigație pentru stabilirea existenței contaminanților. Se presupune că nu există condiții ascunse sau ne-aparente ale proprietății, solului, sau structurii care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu își asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi; Cu ocazia inspecției nu am fost informați despre existența pe amplasament a unor contaminanți; Nu am realizat nici un fel de investigație suplimentară pentru stabilirea existenței altor contaminanți;

22. Valoarea estimată de evaluator în conformitate cu prevederile și standardele de evaluare poate fi egală cu valoarea contabilă doar din întâmplare și oricum în cazuri foarte rare. Nu există nici o justificare conceptuală sau demonstrativă teoretică, nici o statistică a rezultatelor practice care să

TOTH ENIKO – EVALUATOR AUTORIZAT
RAPORT DE EVALUARE

sustina aceasta egalitate.

23. Prezenta evaluare a fost întocmită pentru scopul declarat în cadrul raportului și asumat prin contractul de prestări servicii întocmit între evaluator și beneficiar/destinatar. Acest raport de evaluare nu va putea fi utilizat pentru niciun alt scop decât cel declarat.

24. Posesia acestui raport sau a unei copii nu confera dreptul de publicare.

25. Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu va fi solicitat să ofere consultanța ulterioară sau să depună măturie în instanța în legătură cu proprietatea în chestiune decât dacă au fost făcute inițial alte aranjamente în această privință.

26. Nici una din părțile raportului (în special concluziile referitoare la valori, identitatea evaluatorului sau firma la care lucrează acesta) nu vor fi difuzate public prin reclame, relații publice, știri, agenții de vânzare sau alte cai mediatice, fără acordul scris și prealabil al evaluatorului.

27. Evaluatorul nu a făcut nicio măsurătoare a proprietății. Dimensiunile proprietății au fost preluate din descrierea legală a proprietății (contractul de vânzare cumpărare, extras de carte funciară,); evaluatorul nu are calificarea de a valida aceste documentații.

Ipoteze speciale :

- Nu s-au identificat

ALTE PRECIZĂRI

Raportul de evaluare este completat cu fotografiile efectuate cu ocazia inspecției completate cu poze de pe portalul Google maps

SURSE DE INFORMARE: internet , linkuri disponibile la comparabile

<https://www.olx.ro/oferta/teren-intravilan-ID66mSU.html#a99b661d85>

<https://www.imoradar24.ro/anunturi/500-mp-teren-vanzare-fagaras-30601645>

<https://www.olx.ro/oferta/vanzare-teren-IDd3QsC.html#a99b661d85>

TIPUL VALORII ESTIMATE

Ținând cont de scopul evaluat, s-au urmărit recomandările standardului de aplicatie în evaluare, SEV 230 – SEV 230 – **Drepturi asupra proprietății imobiliare**

Proprietatea evaluată este de natura unei proprietăți imobiliare de tip „teren”. În această situație, s-a putut apela la estimarea unei „valori de piață” așa cum este definită de standardul internațional de evaluare SEV 100 – Cadrul general.

DATA ESTIMĂRII VALORII

Valoarea estimată în prezentul raport este valabilă la 17.12.2019. La baza evaluării au stat informațiile privind nivelul preturilor corespunzătoare lunii decembrie 2019-ianuarie 2020

MONEDA RAPORTULUI

Opinia finală a evaluării va fi prezentată în RON și în EUR.

Curs BNR la data evaluării: **1 euro = 4, 7781 lei.**

Exprimarea în valută a opiniei finale o considerăm adecvată doar atâta vreme cât principalele premise care au stat la baza evaluării nu suferă modificări semnificative (nivelul riscurilor asociate unei

investitii similare, cursul de schimb si evolutia acestuia comparativ cu puterea de cumparare si cu nivelul tranzactiilor pe piata imobiliara specifica etc.).

MODALITATI DE PLATA

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

CAPITOLUL V ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

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

Procesul de evaluare a constat în aplicarea a doua abordari de evaluare adecvate si s-au obtinut urmatoarele valori:

- **Tehnica comparatiei vanzarilor** **38.900 LEI echivalent 8.140 EURO**

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

Adecvarea: tehnica comparatiei vanzarilor la care exista oferte suficiente;

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

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

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

Valoarea estimată pentru vânzarea terenului cu supr. de 306mp

38.900 lei echivalent 8.140 Euro

valoare obținută prin tehnica comparatiei vânzărilor

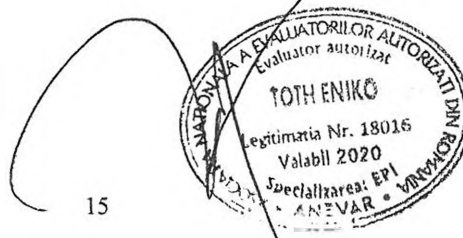
Valoarea nu reprezintă un fapt, ci o estimare a celui mai probabil preț care va fi plătit pentru bunuri sau servicii, la o anumită dată, în conformitate cu o anumită definiție a valorii.

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

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

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

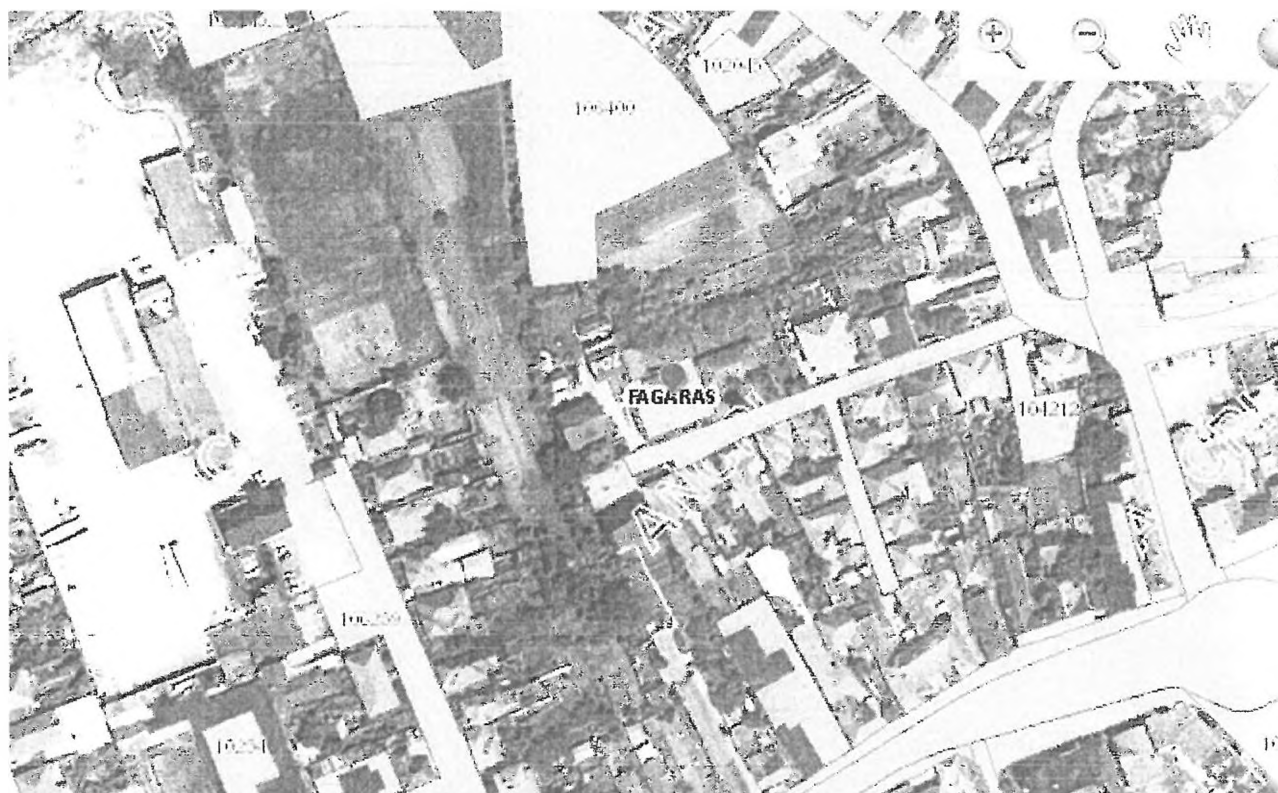
Ec. Toth Eniko
EXPERT EVALUATOR
MEMBRU TITULAR ANEVAR



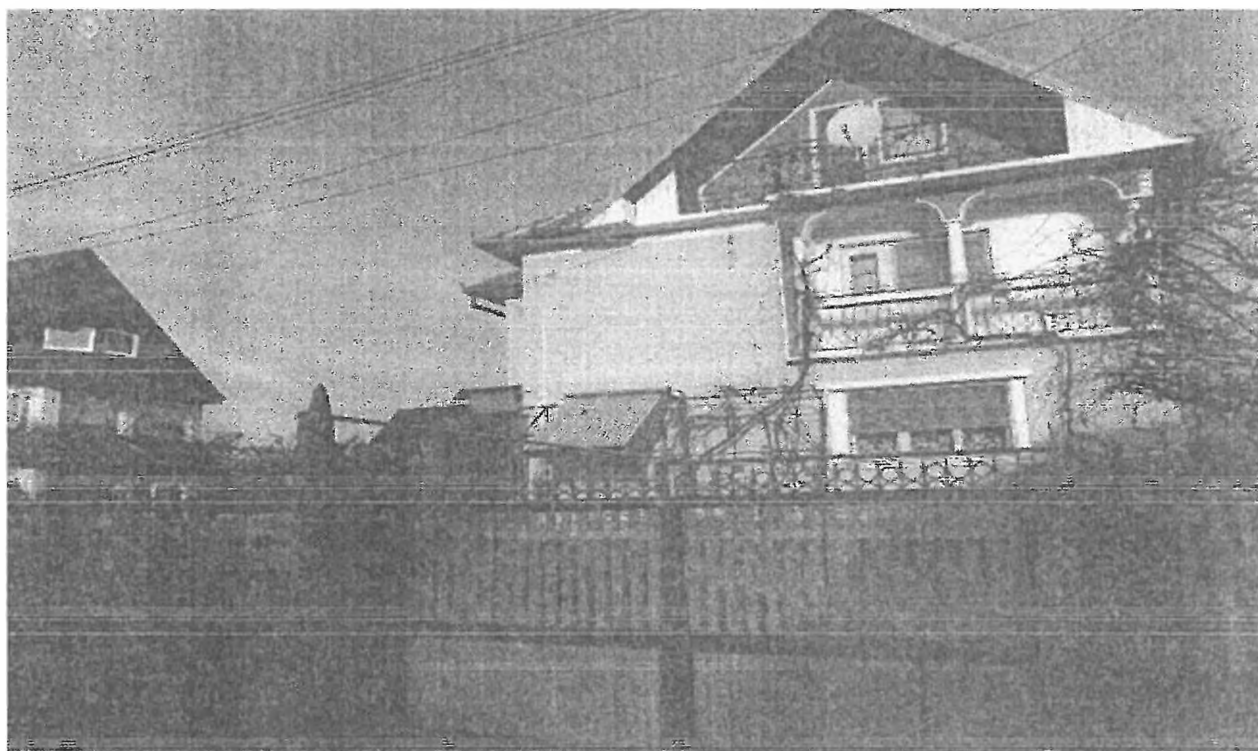
LOCALIZARE

Centrul Terorism Fagăraș





POZE PROPRIETATE



YOTH ENIKO – EVALUATOR AUTORIZAT
RAPORT DE EVALUARE



Vecinatati



TOTH ENIKO - EVALUATOR AUTORIZAT
RAPORT DE EVALUARE

Grila de calcul

EVALUAREA TERENULUI - ANALIZA PE PERIUDI DE DATE				
Element de comparatie	Subiect	COMPARABILA A	COMPARABILA B	COMPARABILA C
Suprafata teren (mp)	306 mp	2,500 mp	500 mp	700 mp
Pret oferta/vanzare (€/mp)		20.0 €/mp	19 €/mp	27 €/mp
ELEMENTE SPECIFICE TRANZACTIEI				
TIPUL COMPARABILEI (tranzactie/oferta)		OFERTA	OFERTA	OFERTA
Marja de negociere din piata specifica (%)	-10%	-10%	-10%	-10%
Cuquantum ajustare (€/mp)		-2.0	-1.9	-2.7
PRET ESTIMAT DE TRANZACTIE (€/mp)		18.0 €/mp	17.1 €/mp	24.4 €/mp
DREPTUL DE PROPRIETATE TRANS	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut
Cuquantum Ajustare %		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0	0	0
PRET AJUSTAT (€/mp)		18.0 €/mp	17.1 €/mp	24.4 €/mp
RESTRICȚII LEGALE (reglementare urbanistica)	Nu sunt	Similar	Similar	Similar
Cuquantum Ajustare %		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0	0	0
PRET AJUSTAT (€/mp)		18.0 €/mp	17.1 €/mp	24.4 €/mp
CONDITII DE FINANTARE	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar
Cuquantum Ajustare %		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0	0	0
PRET AJUSTAT (€/mp)		18.0 €/mp	17.1 €/mp	24.4 €/mp
CONDITII DE VANZARE	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
Cuquantum Ajustare %		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0	0	0
PRET AJUSTAT (€/mp)		18.0 €/mp	17.1 €/mp	24.4 €/mp
CONDITII DE PIATA	Curente	Curente	Curente	Curente
Cuquantum Ajustare %		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0.00	0.00	0.00
PRET AJUSTAT (€/mp)		18.0 €/mp	17.1 €/mp	24.4 €/mp
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETATII				
Localizare	Fagaras, Al.Livezii	Fagaras	Fagaras, periferic	Fagaras
Comparativ cu subiectul		locatie inferioara	locatie inferioara	locatie similara
Cuquantum Ajustare %		20%	20%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		3.6	3.4	0.0
PRET AJUSTAT (€/mp)		21.6 €/mp	20.5 €/mp	24.4 €/mp
CARACTERISTICI FIZICE				
Suprafata teren (mp)	306 mp	2,500 mp	500 mp	700 mp
Cuquantum Ajustare %		22%	2%	4%
Cuquantum ajustare (€/mp)		4.75	0.41	0.98
PRET AJUSTAT (€/mp)		26.4 €/mp	20.9 €/mp	25.4 €/mp
DESTINATIA (utilizarea terenului)	Constructii	similar	Similar	Similar
Cuquantum Ajustare %		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0.00	0.00	0.00
TOPOGRAFIE/RELIEF	drept	drept	drept	drept
Cuquantum Ajustare %		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0	0	0
FORMA IN PLAN&DESCHIDERE	regulata, 1 deschidere la drum asfaltat	regulata, 2 deschideri la drum pietruit,	regulata, 1 deschidere la drum pietruit	regulata, 1 deschidere la drum pietruit
Cuquantum Ajustare %		0%	5%	5%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0.0	1.0	1.2
Utilitati	energie electrica, apa , gaz canalizare	apa , en.electrica, gaz, canalizare la limita terenului,	apa , en.electrica, gaz, canalizare la limita terenului,	apa , en.electrica, gaz, canalizare la limita terenului,

TOTH ENIKO - EVALUATOR AUTORIZAT
RAPORT DE EVALUARE

Cuquantum Ajustare %		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0.0	0.0	0.0
Total ajustare caracteristici fizice (%)		42%	27%	9%
Total ajustare caracteristici fizice (€/mp)		4.8	4.9	2.2
Pret ajustat (€/mp)		22.8 €/mp	22.0 €/mp	26.6 €/mp
Cheltuieli pentru aducere la stadiu de teren construit	Nu	Nu	Nu	Nu
Cuquantum Ajustare %		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0	0	0
Pret ajustat (€/mp)		22.8 €/mp	22.0 €/mp	26.6 €/mp
Ajustare neta		8.4	4.9	2.2
Ajustare neta (%)		46.40%	28.40%	9.00%
Ajustare bruta		8.4	4.9	2.2
Ajustare bruta (%)		46.40%	28.40%	9.00%
nr. Ajustari		1	3	3
ajustare minima	9.0%			
valoare pe mp selectata	26.60			4.7781 lei
valoare lei rotunjita		38.900 lei		
valoare euro		8,140 €		

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

Aceasta ajustare a comparabilelor (-10%) nu este element de comparatie, ci o transformare a valorii de ofertare in pretul de vanzare (prin aproximarea marjei de negociere la data evaluarii, avand ca baza atitudinea participantilor pe piata, vanzatorii si cumparatorii).

Explicatii ajustari :

Localizare: s-au aplicat ajustari pozitive la comp. A si B, ele fiind localizate in zone cu interes tranzactional mai scazut .S-a aplicat tehnica interviului

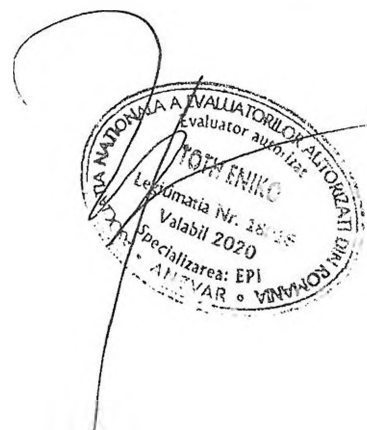
Caracteristici fizice (suprafata): S-au aplicat ajustari pozitive la toate trei comparabile acestea avand suprafate cu interes tranzactional diferit fata de suprf. prop. de evaluat . S-a aplicat o ajustare de 1%/diferenta de 100 mp, diferenta, recunoscuta pe piata imobiliara-s-a utilizat tehnica interviului

Utilitati: nu s-au aplicat ajustari

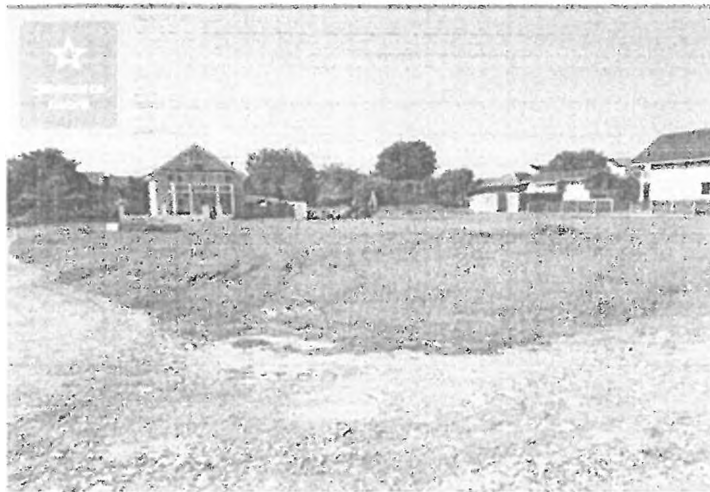
Deschidere: nu s-au aplicat ajustari

Stare teren: nu s-au aplicat ajustari, toate comparabilele sunt libere

Acces teren / Vizibilitate: s-au aplicat ajustari pozitive la comp B si C avand accesul din strada pietruita . Comp. A nu se ajuteaza deoarece dispune de doua fronturi, ceea ce este mai bine cotate si acces tot din strada pietruita, mai slab cotate .S-a aplicat tehnica interviului



COMPARABILE TEREN COMPARABILA A



20 C

Trimitete mesaj

0745 275513

Trimitete mesaj

0745 275513



Bona

Anunturile utilizatorului

Alte anunturi ale utilizatorului



1000 C

Teren intravilan

Fagaras, judet Brasov



Proprietate



2.500 m²



Proprietate



2.500 m²

Proprietate

2.500 m²


Intravilan

TITLUL PERTEA

IMPLIE

COMPARABILA B

Teren de vânzare cu 500 mp
Brasov > Fagaras > Vand teren intravilan



9.500 € 6 zile in urma



Vand teren intravilan

Se rezolvă o problemă

Detalii

Preț / m ² :	19 €	Deschidere stradală:	13 m
Suprafață utilă:	500 m ²	Comision:	Na
Clasificare teren:	Intravilan	Tipul terenului:	Construcții
Etaj	Nespecificat		

Descriere

Teren intravilan cu deschidere la strada de 13 m si o lungime de 39 m avind toate utilitatile langa el. Terenul se afla in Fagaras pe strada Vlad Tepes

<https://www.imoradar24.ro/anunturi/500-mp-teren-vanzare-fagaras-30601645>

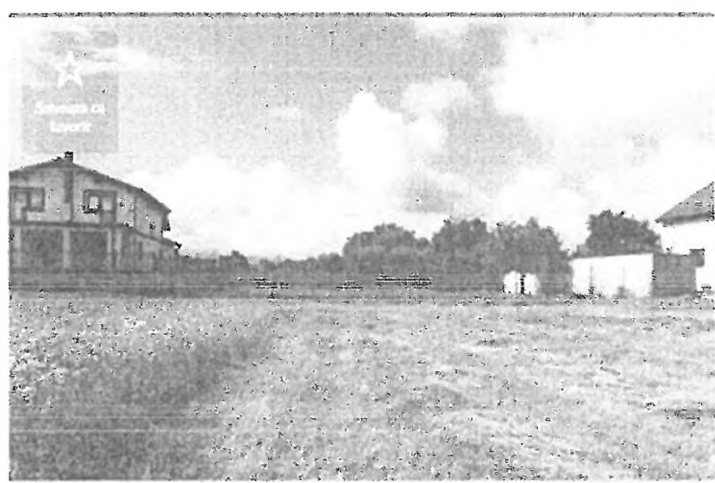
COMPARABILA C

0 X

Victoria's Servis
Terminat în 2015 și este
de vânzare
Cumpără

Vanzare Agri este
zablu și pentru teren
de vânzare
Cumpără

Vanzare teren
Mag. C. în zona de
112 m²
Cumpără



19 000 €

Trmite mesaj

079 993 8563

Trmite mesaj

Eugen

Vanzare teren

Fagaras, judet Brasov
197000709

Proprietar

700 m²

Intravilan

Terenul este în curtea stăruia Noștri în vârstă. Măsoara în 2015 și este de vânzare în valoare de
197000 €.
Pentru mai multe detalii - amata telefon -

<https://www.olx.ro/oferta/vanzare-teren-IDd3QsC.html#a99b661d85>

TOIH ENIKO – EVALUATOR AUTORIZAT
RAPORT DE EVALUARE

DOCUMENTE PROPRIETATE



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

Nr. cerere **10128**
Ziua **20**
Luna **05**
Anu **2019**

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 106354 Făgăraș



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN intrazilan

Adresa: Loc. Făgăraș, Al Livezii, Nr. 10A, Jud. Brașov

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafata* (mp)	Observații / Referințe
A1	106354	306	Teren împrejmuit.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
10128 / 20/05/2019 Act Administrativ nr. 91, din 24/04/2019 emis de Consiliul Local Făgăraș și documentație cadastrală întocmită de persoană fizică autorizată și avizată de serviciul cadastru; Act Administrativ nr. 52317, din 19/06/2019 emis de Primaria Municipiului Făgăraș; Act Administrativ nr. 170, din 26/06/2019 emis de Primaria Municipiului Făgăraș; Act Administrativ nr. 27, din 31/01/2018 emis de Consiliul Local Făgăraș; B2 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1	A1
1) MUNICIPIUL FĂGĂRAȘ, CIF:4384419	

C. Partea III. SARCINI .

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



TOTH ENIKO – EVALUATOR AUTORIZAT
RAPORT DE EVALUARE

Carte Funciară Nr. 106354 Comuna/Oras/Municipiul Fanaras

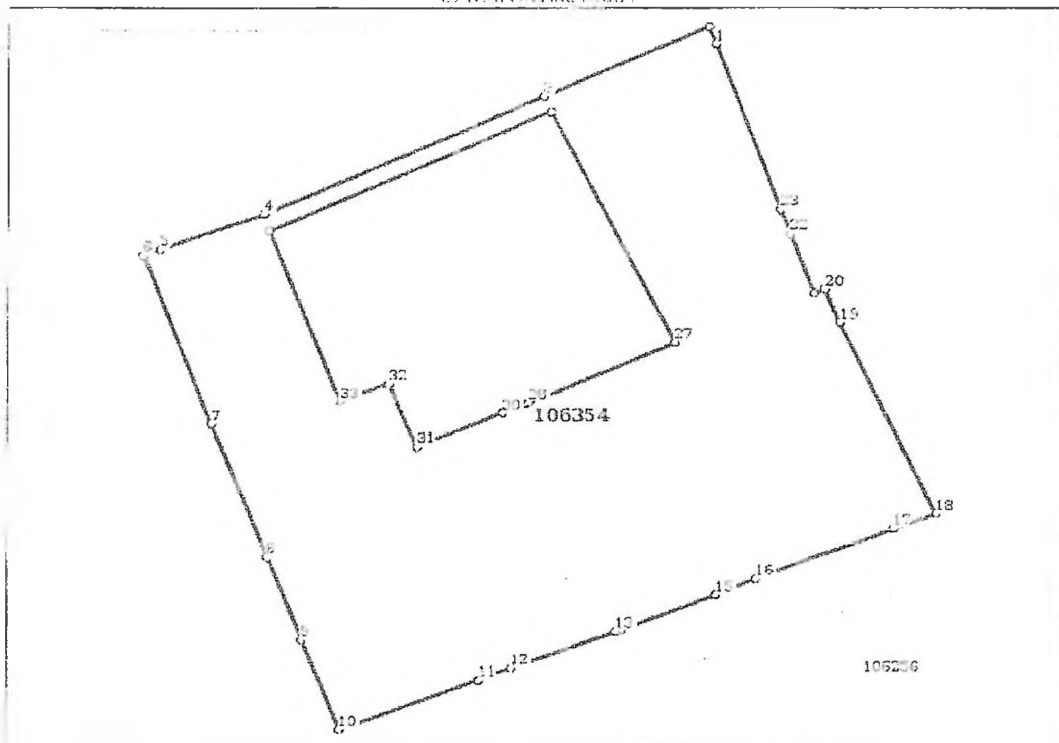
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafata (mp)*	Observatii / Referinte
106354	306	

* Suprafata este determinata in planul de proiectie S'ierco 70.

DETAII LINIARE (MOB)



Date referitoare la teren

Nr. Crt.	Categorie folosinta	Intra vilan	Suprafata (mp)	Tarla	Parcela	Nr. topo	Observatii / Referinte
1	curti constructii	DA	306	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	0.659	2	3	6.296
3	4	10.702	4	5	3.792
5	6	0.622	6	7	6.542
7	8	5.198	8	9	3.238
9	10	3.498	10	11	5.155
11	12	1.245	12	13	3.902



ANEXA NR. 2 LA
HCL NR. 31/2020

CAIET DE SARCINI

I.1. OBIECTUL LICITAȚIEI

Vânzarea prin licitație publică a imobilului teren intravilan situat în municipiul Fagaras, Al. Livezii, nr. 10A evidențiat în CF nr. 106354 Făgăraș, în suprafață de 306 mp. Imobilul se află în proprietatea Municipiului Fagaras, nu este revendicat și nu face obiectul unor litigii.

I.2. FORMA DE LICITAȚIE

Licitație publică conform HCL nr. 27/2018 și OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ

I.3. ELEMENTE DE PREȚ

Prețul de pornire al licitației este de **127,13 lei/mp + 10%**, conform HCL nr. privind însusirea Raportului de evaluare.

I.4. DESCRIEREA IMOBILULUI

Imobilul teren situat în intravilanul municipiului Fagaras este evidențiat în CF nr. 106354 Făgăraș, în suprafață de 306 mp.

I.5. TERMENE

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

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

Contractul de vânzare-cumpărare se va încheia în termen de 10 zile lucrătoare de la data adjudecării.

I.6. MODALITĂȚI DE PLATĂ

Cumpărătorul va achita prețul integral, în termen de 30 zile de la data încheierii contractului.

I.7. SANȚIUNI PENTRU NEEEXECUTAREA CONTRACTULUI

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

I.8. CUANTUMUL ȘI NATURA GARANȚIILOR

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

Garanția se depune în lei, prin Ordin de plată bancar depus în contul Municipiului Fagaras, cod fiscal 4384419, cont nr. RO03TREZ1325006XXX000065 deschis la Trezoreria Municipiului Fagaras, cu

specificația la obiectul plății - garanție de participare la licitația pentru vânzare imobil teren situat în Făgăraș, Al Livezii, nr. 10A sau la caseria Primăriei Municipiului Făgăraș.

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

I.9. MODUL DE DESFĂȘURARE A LICITAȚIEI

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Contractul de vânzare-cumpărare se va încheia în termen de 10 zile lucrătoare de la data adjudecării.

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

II. INSTRUCȚIUNI PENTRU PARTICIPANȚI

II.1. INFORMAȚII GENERALE

II.1.1. INFORMAȚII GENERALE

Licitația pentru vânzarea imobilului aflat în proprietatea municipalității este licitație publică deschisă cu strigare conform HCL nr. 27/2018

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

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

II.1.2. ORGANIZATORUL LICITAȚIEI:

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

II.2. CALENDARUL LICITAȚIEI

Lansarea anunțului publicitar în data de

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

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

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

II.3. INSTRUCȚIUNI PRIVIND CONȚINUTUL DOCUMENTELOR

Documentele ce urmează a fi predate sunt:

- cererea de participare
- documentele de capacitate

II.4. DOCUMENTELE DE CAPABILITATE

1). Pentru persoanele juridice:

- Copie de pe chitanța reprezentând contravaloarea caietului de sarcini;
- Copie de pe chitanța sau ordinul de plată vizat de bancă, reprezentând achitarea garanției de participare;
- Certificatul de înmatriculare a ofertantului la Oficiul Registrului Comerțului;

- Declarație pe propria răspundere a reprezentantului legal al societății comerciale sau al organizației cooperatiste, din care să rezulte că aceasta nu se află în reorganizare judiciară sau faliment;
- Împuternicire pentru participare la licitație – dacă este cazul;
- Cont bancar în care se va restitui garanția de participare la licitație în termen de 5 zile de la semnarea contractului de vânzare cumpărare de către ofertantul câștigător

2). Pentru persoanele fizice:

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

II.5. INSTRUCȚIUNI PRIVIND DEPUNEREA DOCUMENTELOR

La depunerea documentelor se va proceda astfel:

documentele de capabilitate se vor depune într-un plic pe care se va specifica: LICITAȚIA PENTRU VÂNZAREA IMOBILULUI TEREN SITUAT în Municipiul Fagaras, Al Livezii, nr. 10A.

A NU SE DESCHIDE PÂNĂ LA DATA DE- ORA

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

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

II.6. PRECIZĂRI PRIVIND GARANȚIA DE PARTICIPARE LA LICITAȚIE

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

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

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

Valoarea garanției de participare este de lei.

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

II.7. PRECIZĂRI PRIVIND COMPONENTA ȘI COMPETENȚA COMISIEI DE LICITAȚIE

Comisia de licitație este compusă din 5 membri.

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

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

II.8. PRECIZĂRI PRIVIND FORMELE DE COMUNICARE ȘI LIMBA FOLOSITĂ ÎN CORESPONDENȚA ȘI RELAȚIILE ÎNTRE PĂRȚI

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

Toate documentele vor fi întocmite în limba română.

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

II.9. PRECIZĂRI PRIVIND SEMNĂTURILE ȘI PARAFELE NECESARE PENTRU DOCUMENTELE OFERTELOR

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

II.10. PRECIZĂRI PRIVIND ANULAREA LICITAȚIEI

Anularea licitației poate fi acceptată atunci când:

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

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

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

II.11. DEPUNEREA, SOLUȚIONARE ȘI COMPETENȚA REZOLVĂRII CONTESTAȚIILOR

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

II.12. DISPOZITII FINALE

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

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

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

ATENȚIE!

Vânzătorul nu-și asumă răspunderea pentru eventualele diferențe de suprafață, prețul de vânzare fiind ferm și stabilit pentru întregul obiectiv.

Cade în sarcina cumpărătorului întocmirea documentației legale pentru evidențierea și transcrierea dreptului de proprietate în CF.

Participant la licitație _____

(denumirea/numele/adresă, datele de identificare)