



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.33 **din data de 19 februarie 2020**

- privind însusirea Raportului de evaluare nr. 73/25.11.2019 pentru imobilul teren intravilan, în suprafață de 1.600 mp, înscris în CF nr. 105810 Făgăraș, proprietatea d-lui Golașiu Corneliu și a d-nei Golașiu Ileana, situat în Făgăraș, la intersecția străzii D-na Stanca cu str. Ghiocelilor, în vederea realizării investiției amenajare parcare autoturisme și infrastructură rutieră, aprobat la cumpărare

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

Având în vedere Referatul de aprobare al Primarului Municipiului Făgăraș nr. 1884/1/20..01.2020 și Raportul Compartimentului de specialitate nr. 1884/20.01.2020, prin care se propune însusirea Raportului de evaluare nr. 73/25.11.2019 pentru imobilul teren intravilan, în suprafață de 1.600 mp, înscris în CF nr. 105810 Făgăraș, proprietatea d-lui Golașiu Corneliu și a d-nei Golașiu Ileana, situat în Făgăraș, la intersecția străzii D-na Stanca cu str. Ghiocelilor, în vederea realizării investiției amenajare parcare autoturisme,

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. 24/31.01.2018 privind aprobarea ca oportună și de interes local, achiziționarea imobilului – teren intravilan, înscris în CF nr. 105810 Făgăraș, proprietatea d-lui Golașiu Corneliu și a d-nei Golașiu Ileana, situat în Făgăraș, la intersecția străzii D-na Stanca cu str. Ghiocelilor, în vederea realizării investiției amenajare parcare autoturisme,

Având în vedere prevederile art. 863, alin. d 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 și art. 286, alin. 1 din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ,

HOTĂRĂȘTE:

Art.1: Se însușește Raportul de evaluare nr. 73/25.11.2019 întocmit de către Expert autorizat ANEVAR Toth Eniko, parte integrantă din prezenta hotărâre, întocmit în vederea stabilirii valorii de piață a imobilului – teren intravilan, în suprafață de 1.600 mp, înscris în CF nr. 105810 Făgăraș, proprietatea d-lui Golașiu Corneliu și a d-nei Golașiu Ileana, situat în Făgăraș, la intersecția străzii D-na Stanca cu str. Ghiocelilor, în vederea achiziționării, de către Municipiul Făgăraș.

Art.2: Se aprobă achiziționarea de pe piața liberă, prin negociere directă, pornind de la prețul stabilit în Raportul de evaluare menționat la art.1, respectiv la prețul de 115.316 lei (24.192 euro), a imobilului – teren intravilan, în suprafață de 1.600 mp, înscris în CF nr. 105810 Făgăraș, proprietatea d-lui Golașiu Corneliu și a d-nei Golașiu Ileana, situat în Fagaras, la intersecția străzii D-na Stanca cu str. Ghiocelilor, în vederea realizării investiției amenajare parcare autoturisme.

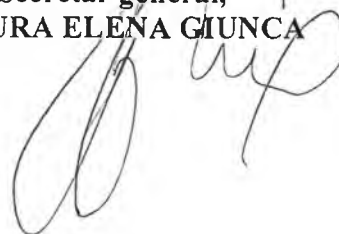
Art.3: Se aprobă completarea Inventarului bunurilor ce aparțin domeniului public al Municipiului Făgăraș, cu bunul descris la art.2.

Art.4: 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 abținere, ____** împotriva
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

ANEXA LA HCL NR. 33/2020

RAPORT DE EVALUARE

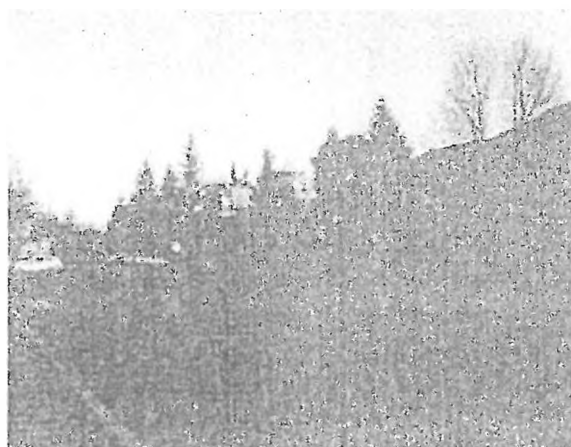
Nr. 73/ 25.11.2019

Beneficiar: *MUNICIPIUL FAGARAS*

Proprietari : *GOLASU ILEANA si GOLASIU CORNELIU*

Obiectul evaluării: *teren intravilan 1600 mp*

Adresa: *Mun. Fagaras , jud Brasov*

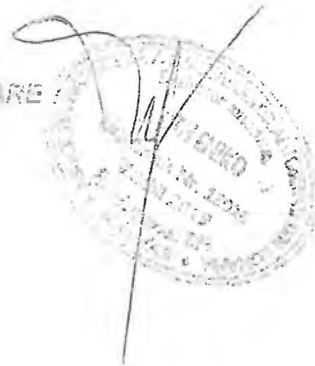


Data evaluării: *18.11.2019*

Curs lei/EURO = *4,7667*

Valoarea de piață estimată pentru proprietate este de **115.316 Lei**
echivalent **24.192 Euro Euro**
15,12 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 si 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 si se constituie ca analize, opinii si concluzii profesionale, impartiale;
- nu s-au avut nici un interes actual sau de perspectiva asupra proprietății evaluate, si nu exista nici un interes personal sau partinitor fata de vreuna din partile implicate
- onorariul nu se face in functie de exprimarea unei valori prestabilite sau care ar favoriza dorinta clientului de obtinere a unui rezultat dorit sau de aparitia unui eveniment ulterior;
- analizele, opiniile si concluziile noastre precum si prezentul raport au fost efectuate în conformitate cu Codul de Etica Profesinala al evaluatorului Autorizat și cu Standardele de Evaluare a bunurilor ANEVAR 2018 cu exceptiile mentionate expres in acest raport;
- evaluatorul îndeplinește cerințele adecvate de calificare profesională si au experiența si competenta necesara evaluarii pentru categoria de proprietate evaluată;
- raportul de evaluare a fost generat numai dupa efectuarea inspecția proprietății ce face obiectul raportului;
- nici o alta 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 incheiat 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 Municipiul Fagaras , jud Brasov , proprietatea persoanelor fizice Golasu Ileana si Golasiu Corneliu , în prezent având destinația de curți construcții conform acte , vă comunic următoarele:

- ▶ proprietatea evaluată se compune dintr-un teren liber în suprafața de 1600 mp , conform Extras CF 105810 cu nr cerere 65/04.01.2018 UAT Fagaras , având număr cadastral 2320/a/4/2
- ▶ 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 18.11.2019. Cursul de schimb valutar leu- euro considerat este de 4,7667 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	113.316 Lei echivalent a 24.192 Euro 15,12 euro/mp
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 inspecției 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).

TOTH ENIKO – EVALUATOR AUTORIZAT
RAPORT DE EVALUARE



SINTEZA EVALUARII
- Raport cu inspectie -

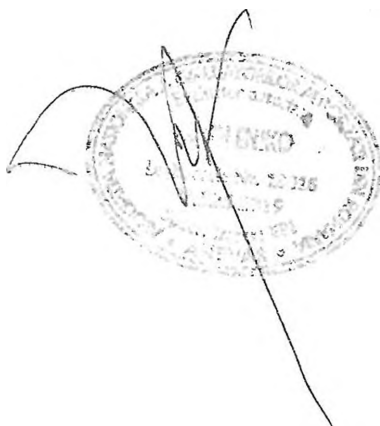
Numele beneficiarului CLIENT -aplicant credit		MUNICIPIUL FAGARAS					
Nume proprietari		GOLASU ILEANA si GOLASU CORNELIU					
Proprietate		Existentă					
Tip proprietate evaluata		Teren intravilan					
Subtip proprietate		Curti constructii					
Cod postal		505200					
Adresa proprietatii		Judetul Brasov, Municipiul Fagaras					
Cartier-denumire ansamblu rezidential - amplasare		Langa Spitalul Municipal Fagaras					
Carte Funciara nr.		105810 UAT Fagaras					
Numar cadastral		2320/1/4/2					
Lista actelor de proprietate (pe care evaluatorul le-a avut la dispozitie)		Extras CF nr. 105810 cu nr cerere 65/04.01.2013					
Dreptul de proprietate		deplin					
Utilizare existenta constatata		Teren liber					
	Case/vile/spatii comerciale/alte constructii	Ad		Ac		Au	
	Anexe	Ad					
	Terasa/logie/balcon	Ac					
	Teren	St	1600 mp				
Curs de schimb valutar la data evaluarii (lei/EUR – curs BNR)		4,7667					
Data inspectiei		18.11.2019					
Data evaluarii		18.11.2019-					
Valoare abordare prin comparatii		115.316	LEI				
VALOAREA DE PIATA recomandata, din care:		115.316	LEI		24.192	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		115.316			24.192		
Pentru suprafata masurata -346 mp		72	LEI /mp		15,12	EURO/mp	

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

TOTH ENIKO – EVALUATOR AUTORIZAT
RAPORT DE EVALUARE

Acces	Da Drum public
Utilitatiile zonei	En.electrică, gaz, apa, canclizare
Incadrare in clase de risc seismic (I-IV) sau categorii de urgenta (U1-U3)	Nu e cazul
Utilizare	Teren liber
Identificare imobil	S-a realizat identificarea pe teren conform adresei menționate
Diferente fata de actele de proprietate, constatate la inspectie	Nu sunt
Caracteristici Teren Liber	Intravilan Certificat de urbanism valabil: nu Documentatie cadastrala: da Restrictii construire in CU (intravilan): teren liber
Alte Observatii	Nu a fost prezentat Planul de amplasament si delimitarea zonei.

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 2019, 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 1600 mp conform Extras CF* nr. 105810 cu nr. cerere 65/04.01.2018 UAT Făgăraș cu numar cadastral 2320/a/4/2

► Categorie de folosință – curți construcții

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

1.1. Baza de evaluare o reprezintă estimarea valorii de piață 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 estimată în prezentul raport este valabilă la 18.11.2019

Curs BNR la data evaluării : 1 euro = 4,7667 lei.

1.5. Moneda raportului

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

Curs BNR la data evaluării: 1 euro = 4.7667 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 investiții similare, cursul de schimb și evoluția acestuia comparativ cu puterea de cumpărare și cu nivelul tranzacțiilor pe piața imobiliară specifică 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 cerințelor proprietarului de drept.

TOTH ENIKO – EVALUATOR AUTORIZAT
RAPORT DE EVALUARE

1.7. Inspectia proprietatii

Inspectia proprietatii a fost realizată de catre Ec.Toth Eniko la data de 13.11.2019 in prezenta unui reprezentant al Primariei Fagaras . Au fost preluate informatii referitoare la proprietatea evaluată și s-au realizat fotografii. Nu s-au realizat investigatii privind eventualele contaminări ale terenului sau amplasamentelor învecinate.

1.8. Sursele de informatii utilizate

Evaluarea se bazează pe informatii primite atât din partea proprietarului cât și de la firme de tranzacții imobiliare. Pentru realizarea lucrării, au fost consultate documentele si schițele puse la dispoziție de catre 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 Restrictii de utilizare, difuzare si publicare

Prezentul raport de evaluare este confidential, 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 IMOBILIARA

2.1. Situatia juridica: documentele care atestă dreptul de proprietate sunt:

- Extras CF 105810 cu nr cerere 65/04.01.2018

Proprietari – Golasu Ileana si Golasiu Corneliu

Drept de proprietate: deplin

Sarcini – nu sunt

Nr. topografic 2320/a/4/2 - 1500 mp teren conform Extras CF

Imobilul se evaluează în ipoteza dreptului deplin

2.2 Descrierea amplasamentului: Mun. Fagaras , cu acces din str. Doamna Stanca si str Ghiocilor ,zona mixta rezidentiala , amplasament median , zona cu poluare fonica minoră.

TOTH ENIKO – EVALUATOR AUTORIZAT
RAPORT DE EVALUARE

DESCRIEREA TERENULUI

- Amplasare – *Fagaras , langa Spitalul Municipal*
- Suprafata $S = 1600 \text{ mp}$
- Tip Teren - curti constructii
- Tip drum acces: , doua fronturi , ambele la drum asfaltat
- Forma: regulată
- Inclinare: plan
- Terenul este liber
- Regim juridic – drept deplin
- Regim economic: zona mixta functională – zona rezidentială, amplasament median ,
- Regim tehnic: conform PUZ aprobat

Utilitati edilitare

- Rețea de energie electrică: la limita proprietatii
- Rețea de apă: la limita proprietatii
- Rețea de termoficare: da
- Rețea de gaze: la limita proprietatii
- Rețea de canalizare: la limita proprietatii
- Rețea de telefonie: existentă

CAPITOLUL III. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

Localitatea este asezata pe terasa, relativ joasa, de pe malul stang al Oltului, taiata de vechea albie a paraului Berivoi.

Tara Fagarasului a constituit din cele mai vechi timpuri, alaturi de Tara Barsei, o zona de refugiu in fata dusmanului, datorita pozitiei sale geografice favorabile. Aflata pe rand in componenta Tarii Romanesti (regasim apanajele Fagarasului si Almasului in marele titlu voievodal al lui Mircea cel Batran) si sub stapanirea regilor Ungariei, stravechiul teritoriu romanesc revine la patria-mama o data cu Marea Unire e la 1 decembrie 1918.

Localitatea Fagaras, cu ceataea sa multiseclara, a fost mult timp centrul politico-administrativ al tinutului, ca resedinta de district pana in 1886, de comitat intre 1886 si 1918 si apoi resedinta de judet intre 1918 si 1950, polarizand intreaga viata economica, social-politica si culturala a zonei. in anul 1968, o data cu noua reorganizare administrativ-teritoriala, fostul judet Fagaras devine parte componenta a actualului judet Brasov, resedinta judetului fiind trecuta municipiului Brasov.

Locuitori, situatie sociala

Din punct de vedere demografic, Fagaras se situeaza in prezent pe locul doi intre celelalte localitati urbane ale judetului, numarul populatiei inregistrand o crestere apreciabila pana in 1990. Dupa aceasta data, se poate observa un oarecare regres, in principal datorita scaderii ratei natalitatii si plecarilor din localitate. Se poate constata gradul ridicat de urbanizare a Fagarasului si densitatea locuitorilor (117 locuitori / 100 kmp), municipiul reprezentand 7,11% din populatia totala a judetului si 9,2% din cea urbana

Infrastructura

Municipiul Fagaras este strabatut de drumul national DN1, care face legatura intre Brasov (la 66 km de Fagaras) si Sibiu (la 76 km); impreuna cu alte trei drumuri judetene si calea ferata, acest drum national asigura infrastructura necesara desfasurarii activitatilor economice precum si legatura directa si rapida cu restul tarii.

Municipiul Fagaras beneficiaza de infrastructura usor accesibila , sosele si strazi asfaltate toate utilitatile necesare unui oras civilizat , cartiere bine organizate , scoli , policlinica , spital si alte constructii edilitare

- 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:
 - pretul rămâne unul dintre cele mai importante criterii pentru alegerea unui teren, utilitățile existente zonei, accesul, reputația zonei și mijloacele de transport în comun contează, de asemenea, foarte mult
- Preturile oferite pe piața pentru terenuri cu suprafețe între 1600 - 3000 mp variază între 12-20 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

- În ușoară creștere conform informațiilor de pe piața

CAPITOLUL IV. EVALUAREA PROPRIETĂȚII

4.1. Evaluarea imobilului se face conform legislației și metodologiei în vigoare și corelat cu specificul economiei de piață liberă.

SEV 100 – Cadrul general

SEV 102 – Implementare

SEV 103 – Raportarea evaluării

SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare

SEV 520- Evaluarea pentru garantarea împrumutului

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

4.2. Analiza celei mai bune utilizari

CMBU – Cea mai buna utilizare

In conformitate cu Standardele de Evaluare ANEVAR, analiza de piață are scopul de a estima cel mai bun preț pentru o proprietate în condițiile celei mai bune utilizari.

Conform Ghidului de Evaluare GEV 630 cea mai bună utilizare (CMBU) este definită ca : *« utilizarea unui activ care îi maximizează valoarea și care este posibilă din punct de vedere fizic, este permisă legal și este fezabilă 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.

CMBU poate fi continuarea utilizarii curente a activului sau poate fi o alta utilizare. Aceasta este determinata de utilizarea pe care un participant de pe piata ar intentiona sa o dea unui activ, atunci cand stabileste pretul pe care ar fi dispus sa il ofere.

Cea mai buna utilizare este un concept deterministic care sustine ca utilizarea asteptata este utilizarea singulara si specifica ce conduce la maximizarea utilizarii terenului.

Conceptul *CMBU* - cea mai buna utilizare reprezinta alternativa cea mai favorabila de utilizare a proprietatii, selectata din diferite variante posibile de construire, ce va constitui baza de pornire si va genera ipotezele de lucru necesare aplicarii metodelor de evaluare in continuarea analizei din evaluarea de fata. Cea mai buna utilizare – este definita ca utilizarea probabila rezonabil si legala a unui teren liber sau construit care este fizic posibila, permisibila legal, fezabila financiar, care determina cea mai mare valoare.

Destinatii alternative posibile fizic si justificate adecvat de localizarea proprietatii :

- demolare constructie si vanzare teren liber – nu sunt constructii pe teren
- utilizare rezidentiala – adecvata
- utilizare comercială – adecvata
- utilizare industrială – inadecvată

Destinatii permise legal si cele identificate ca posibile fizic :

- demolare constructie si vanzare teren liber – nu este cazul
- utilizare rezidentiala – DA
- utilizare comercială – DA
- utilizare industrială – NU

La baza analizelor CMBU stau doua concepte: probabilitate rezonabila si fundamentare adecvata. Aplicarea celor 4 teste, implica o analiza de tip calitativ in urma carora rezultatele vor confirma cea mai buna utilizare a terenului analizat.

Acest concept (CMBU) este adecvat in special in cazul terenurilor libere dar si a terenurilor construite cand constructiile si cladirile existente sunt vechi sau cand structura zonei s-a modificat foarte repede ceea ce a dus la modificarea cererii si implicit a ofertei impunand noi standarde in cadrul pietei respective.

1. Permisibilitatea legala
2. Posibilitatea fizica a terenului poate permite dezvoltare de cladiri de talie mijlocie. Caracteristicile fizice ale terenului vor fi evidentiate in urma unui studiu geo si vor avea sau nu influenta in valoare.
3. Fezabilitatea proiectului.
4. Testul productivitatii maxime a terenului ca fiind liber

TOTH ENIKO – EVALUATOR AUTORIZAT
RAPORT DE EVALUARE

4.3. Evaluarea terenului

Valoarea unui teren este influentata in permanenta de cerere si oferta. Anticiparea, schimbarea substitutia si echilibrul sunt principiile evaluarii care la randul lor au influenta asupra valorii terenului. Punctul de echilibru nu este atins, nici macar pe termen scurt de aceea valoarea terenului este in mare masura influentata de cerere.

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

- **tehnica comparatiei directe** - este metoda cea mai uzuala si se poate utiliza cand exista suficiente date despre vanzari pe piata specifica
- **analiza parcelarii si dezvoltarii** - se foloseste atunci cand parcelarea si dezvoltarea reprezinta utilizarea cea mai importanta a parcelei de teren in curs de evaluare.
- **metoda alocarii** - se bazeaza tot pe vanzari de terenuri pentru a stabili un raport intre valoarea terenului si cea a proprietatii(cand avem si constructii pe teren)
- **tehnica extractiei de pe piata** - se estimeaza valoarea terenului prin diferenta dintre pretul de vanzare al unor proprietati comparabile si valoarea amenajarilor terenului si constructiilor.
- **tehnica reziduala** - identifica venitul net din exploatare atribuit terenului si il capitalizeaza cu o rata adecvata luata din piata.
- **capitalizarea directa a rentei/arendei funciare (chirie)** - se poate aplica doar cand se unosc rente/chirii de comparatie precum si rate de capitalizare din vanzari de terenuri

Baza evaluarii realizate in prezentul raport este valoarea de piata in vederea vanzarii asa cum este definita in Standardele Internationale de Evaluare. Avand in vedere elementele caracteristice ale imobilului, amplasarea acestuia, scopul evaluarii precum si informatiile disponibile, pentru determinarea acestei valori au fost aplicata o singura abordare si anume **tehnica comparatiei directe Anexa A**

Tehnica comparatiei vanzarilor

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 ca 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 zona, precum și la datele și informațiile existente în publicațiile ce conțin rubrici de publicitate imobiliară.

Aceasta metoda consta in analiza elementelor de comparație între terenul de evaluat si terenuri similare tranzacționate sau ofertate curent pe piața. In cele ce urmează vom analiza elementele a trei parcele de teren din aceeași zona.

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

VALOAREA DE PIAȚĂ RECOMANDATĂ	115.316 LEI echivalent 24.192 EURO
VALOAREA DE PIAȚĂ A FOST DETERMINATĂ PRIN TEHNICA COMPARATIEI VANZARILOR	

TOIH ENIKO - EVALUATOR AUTORIZAT
RAPORT DE EVALUARE

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 3 de mai jos. Nu se asumă responsabilitatea față de nici o altă persoană în afara clientului, destinatarului evaluării și celor care au obținut acordul scris și nu se acceptă responsabilitatea pentru nici un fel de pagube suferite de orice astfel de persoană, pagube rezultate în urma deciziilor sau acțiunilor întreprinse pe baza acestui raport.
2. Raportul de evaluare își păstrează valabilitatea numai în situația în care 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.

TOTH ENIKO – EVALUATOR AUTORIZAT
RAPORT DE EVALUARE

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,
 - 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 că 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 că utilizarea terenului se realizează în cadrul limitelor proprietății descrise și că 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

TOTH ENIKO – EVALUATOR AUTORIZAT

RAPORT DE EVALUARE

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 demonstrație teoretică, nici o statistică a rezultatelor practice care să susțină această egalitate.

23. Prezentă 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 conferă dreptul de publicare.

25. Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu va fi solicitat să ofere consultanță ulterioară sau să depună mărturie în instanță 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 reclama, relații publice, stiri, 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 nortalul Google maps

SURSE DE INFORMARE: internet , linkuri disponibile la comparabile

<https://www.imoradar24.ro/anunturi/3000-mp-teren-vanzare-fagaras-27455749>

<https://www.olx.ro/oferta/teren-IDd9Lk5.html#509fe6867c>

<https://www.olx.ro/oferta/teren-intravilan-ID36mSU.html#16b2380ha3>

TIPUL VALORII ESTIMATE

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

Proprietatea evaluată este de natura unei proprietati 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.

TOTH ENIKO – EVALUATOR AUTORIZAT
RAPORT DE EVALUARE

DATA ESTIMARII VALORII

Valoarea estimată în prezentul raport este valabilă la 18.11.2019. La baza evaluării au stat informațiile privind nivelul preturilor corespunzătoare lunii noiembrie 2019.

MONEDA RAPORTULUI

Opinia finală a evaluării va fi prezentată în RON și în EUR.
Curs BNR la data evaluării: 1 euro = 4,7667 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 investiții similare, cursul de schimb și evoluția acestuia comparativ cu puterea de cumpărare și cu nivelul tranzacțiilor pe piața imobiliară specifică 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 cerințelor proprietarului de drept.

CAPITOLUL V ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

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

Procesul de evaluare a constatat în aplicarea a două abordări de evaluare adecvate și s-au obținut următoarele valori:

- **Tehnica comparației vânzărilor** **115.316 echivalent 24.192 EURO**

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

Adecvarea: tehnica comparației vânzărilor la care există oferte suficiente;

Precizia: la tehnica comparației vânzărilor au fost utilizate informații din piață,

Cantitatea de informații: la tehnica comparației vânzărilor s-au folosit date de piață, pe care le considerăm relevante pentru această abordare

Evaluatorul apreciază că valoarea rezultată prin tehnica comparației vânzărilor reprezintă valoarea de piață al terenului

Valoarea estimată pentru proprietate

115.316 lei echivalent 24.192 Euro

valoare obținută prin tehnica comparației 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

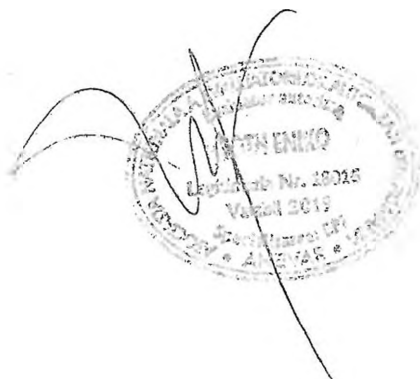
TOTH ENIKO - EVALUATOR AUTORIZAT
RAPORT DE EVALUARE

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 facute 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 piață, așa cum apare ea în Standardele de Evaluare a bunurilor 2018

Ec. Toth Eniko
EXPERT EVALUATOR
MEMBRU TITULAR ANEVAR

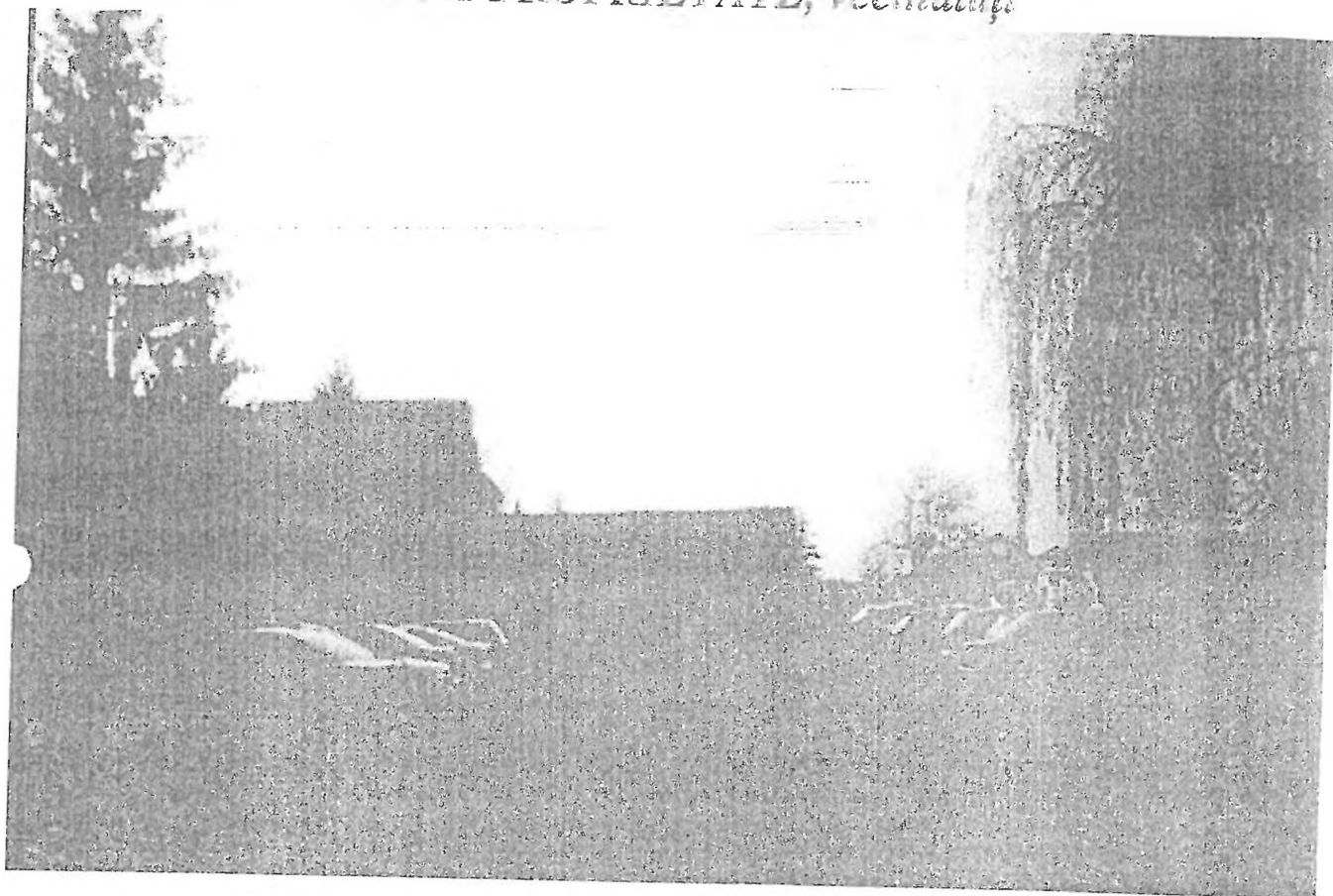


LOCALIZARE



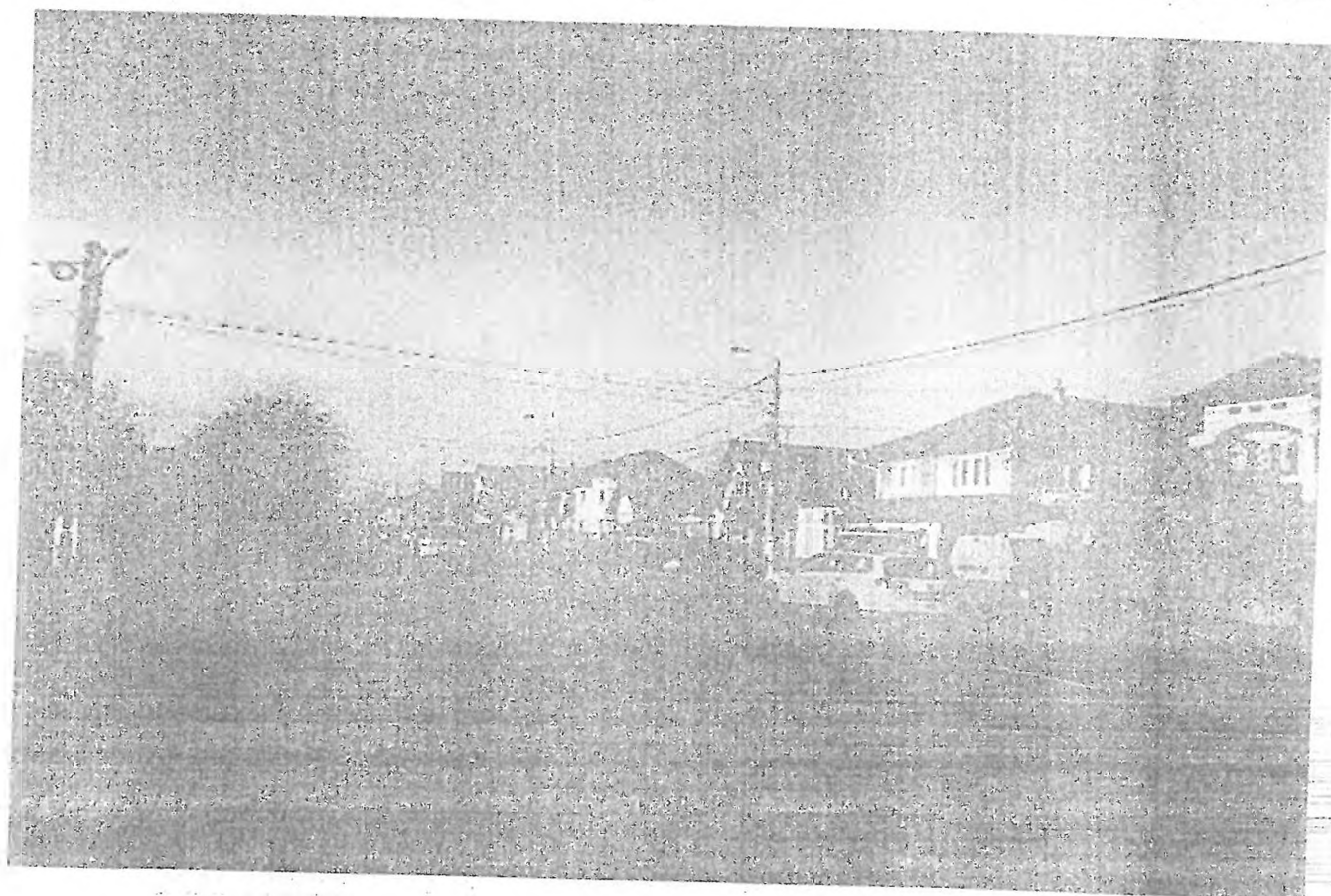
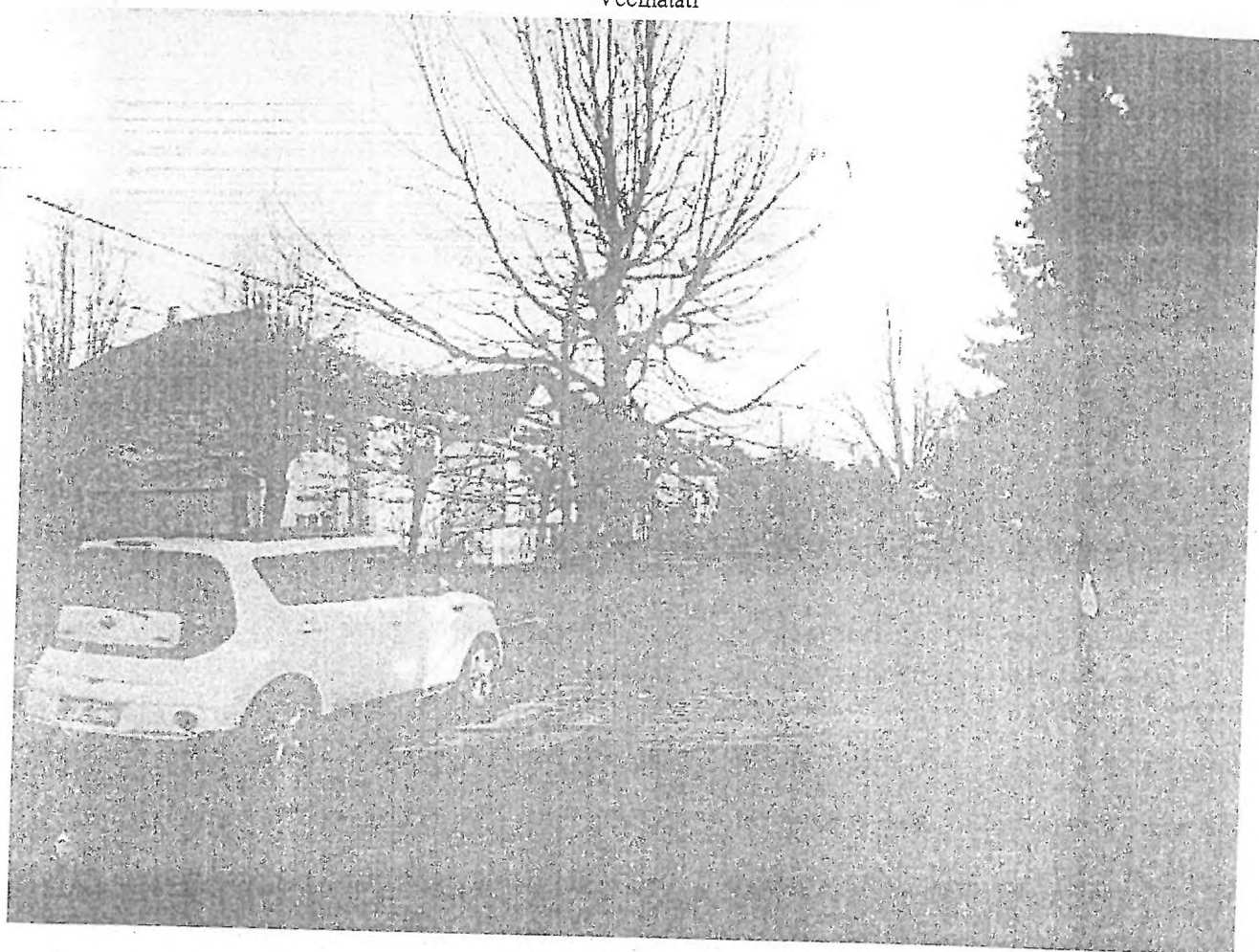
TOTH ENIKO - EVALUATOR AUTORIZAT
RAPORT DE EVALUARE

POZE PROPRIETATE, vecinatăți



TOTH ENIKO - EVALUATOR AUTORIZAT
RAPORT DE EVALUARE

Vecinatati



TOTH ENIKO – EVALUATOR AUTORIZAT
RAPORT DE EVALUARE

Grila de calcul

Anexa-A

Evaluarea terenului prin metoda comparatiilor

Elemente de comparație	Terenul evaluat	Teren comparabil "A" (oferta)	Teren comparabil "B" (oferta)	Teren comparabil "C" (oferta)
Preț unitar vânzare / ofertare		13	12	20
ajustare pentru oferta / tranzacție (Euro / mp), marja de	10	-10%	-10%	-10%
		-1	-1	-2
Preț ajustat (Euro / mp)		11.70	10.80	18.00
Drept de proprietate	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
ajustare pentru dr. de proprietate (Euro / mp)		0%	0%	0%
		0	0	0
Preț ajustat (Euro / mp)		11.70	10.80	18.00
Restricții legale	nu sunt	nu	nu	nu
ajustare pentru restricții legale (Euro / mp)		0.0%	0.0%	0.0%
		0	0	0
Preț ajustat (Euro / mp)		11.70	10.80	18.00
Condiții de piață (data)	actuale	actuale	actuale	actuale
ajustare pentru cond. de piață (Euro / mp)		0	0	0
Preț ajustat (Euro / mp)		11.70	10.80	18.00
Localizare	Făgăraș, lângă Șpital	Sos. Combinatului, Făgăraș, periferie	Făgăraș, str. Olteului, periferie	Făgăraș, str. Libertății
ajustare pentru localizare (Euro / mp)		10%	10%	-20%
		1	1	-4
Preț ajustat (Euro / mp)		12.87	11.88	14.40
Caracteristici fizice teren - suprafață (mp)	1600	3000	2000	2500
ajustare pentru caracteristici fizice (Euro / mp)	curți construcții	7%	2%	4%
		0.9	0.2	1
Preț ajustat (Euro / mp)		13.77	12.12	14.9%
Utilitățile tehnico-edilitare disponibile	utilități la limita proprietății	utilități la limita proprietății	utilități la limita terenului	utilități la limita terenului
Corecție		0%	0%	0.0%
ajustare pentru utilități (Euro / mp)		0.00	0.00	0.00
Preț ajustat (Euro / mp)		13.77	12.12	14.9%
Deschidere (m)	10.00	20.0	13.00	45.00
Raport lauri	0.6	0.1	0.03	0.11
ajustare pentru raport lauri (Euro / mp)		5%	0	-2%
		0.6%	0.73	-0.2
Preț ajustat (Euro / mp)		14.46	12.84	14.68
Stare teren	teren liber, plan	teren liber, plan	teren liber, plan	teren liber, plan

TOTH ENIKO – EVALUATOR AUTORIZAT
RAPORT DE EVALUARE

ajustare pentru stare teren (Euro / mp)		0.0%	0.0%	0.0%
		0.00	0.00	0.00
Preț ajustat(Euro / mp)		14.46	12.84	14.68
Acces teren	strada asfaltata , doua deschideri	strada asfaltata , un singur front	strada pietruita, un singur acces	strada pietruita , doua fronturi
ajustare pentru acces teren (Euro / mp)		5%	8%	3%
		0.72	1.03	0.44
Preț ajustat(Euro / mp)		15.18	13.87	15.12
Zonare	rezidential	rezidential	rezidential	rezidential
ajustare pentru cea mai buna utilizare (%)		0.0%	0.0%	0%
		0	0	0
Preț ajustat(Euro / mp)		15.18	13.87	15.12
ajustare totală netă		2.18	1.87	-4.88
ajustare totală netă (% din prețul de vânzare)		16.79%	15.60%	-24.42%
ajustare totală brută		3.48	3.07	4.92
ajustare totală brută (% din prețul de vânzare)		26.79%	25.60%	24.58%
Preț ajustat(Euro / mp)	15.12	15	14	15

Suprafata teren intravilan = 1,600 mp

Curs Euro= 4.7667

Valoare teren intravilan = 24,192 euro

Valoare teren intravilan = 115,316 lei dupa rotunjire lei

Explicatii ajustari :

NOTA: 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).

Localizare: s-au aplicat ajustari pozitive /negative la toate trei comparabile , ele fiind localizate in zone cu interes tranzactional diferit fata de zona prop. de evaluat. S-a aplicat tehnica interviului

Caracteristici fizice: s-au aplicat ajustari pozitive la toate trei comparabile, calculat la un procent de 0.5%/ 100 mp diferenta.

Utilitati: nu au fost aplicate ajustari

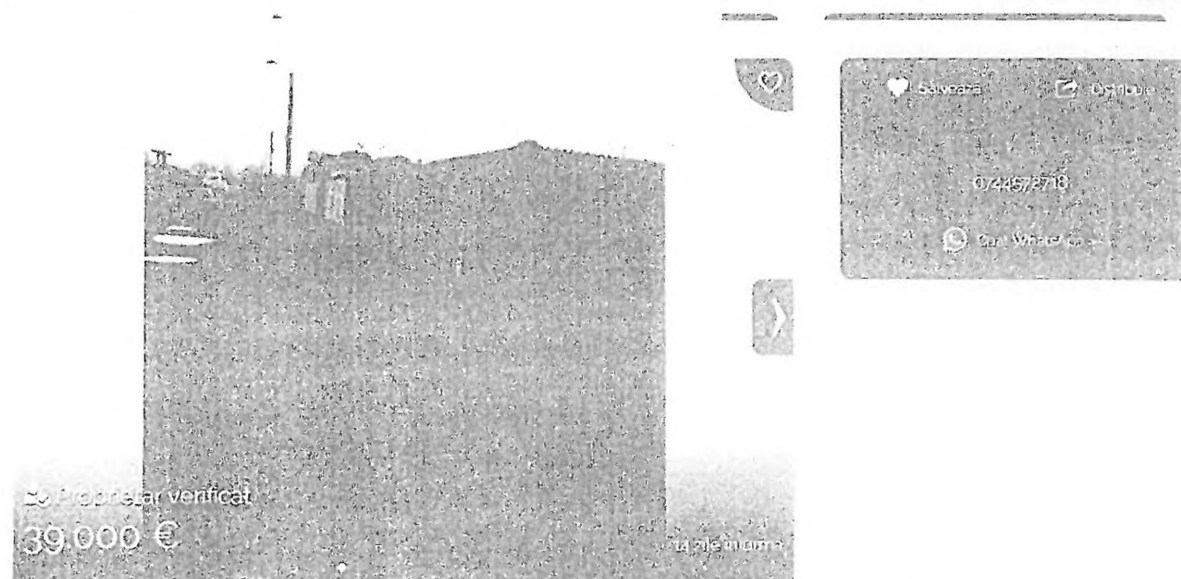
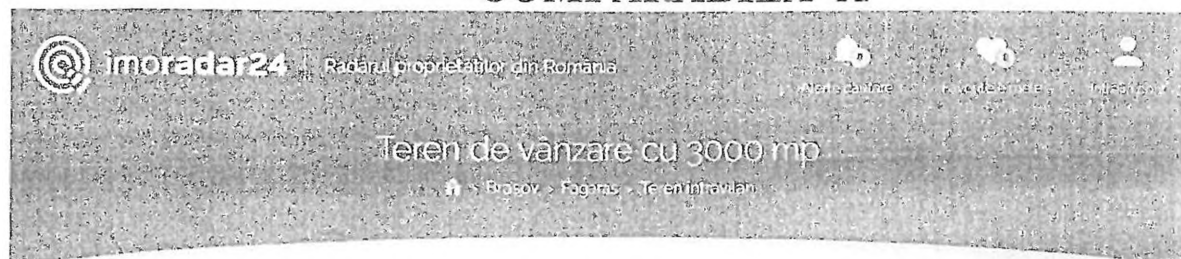
Deschidera: s-a considerat un raport optim al laturilor de 1/1, caruia ii corespunde o corectie de 10%. Terenul evaluat are o corectie fata de raport de 0.6%, iar pentru fiecare diferenta de 0.10 s-a aplicat un procent de 1%

Stare teren: nu au fost aplicate ajustari

Acces teren: au fost aplicate ajustari pozitive la toate trei comp pentru accesul din strada pietruita si/sau pentru nr de fronturi

Restricții legale: nu au fost aplicate ajustari

COMPARABILE TEREN COMPARABILA A



Teren intravilan

Deschidere a drumului

Detalii

Preț / m ² :	13 €	Deschidere stradă:	20 m
Suprafață utilă:	3000 m ²	Comision:	NU
Clasificare teren:	Intravilan	Tipul terenului:	Construcție
Etaj:	Nespecificat		

Descriere

TOTH ENIKO – EVALUATOR AUTORIZAT
RAPORT DE EVALUARE

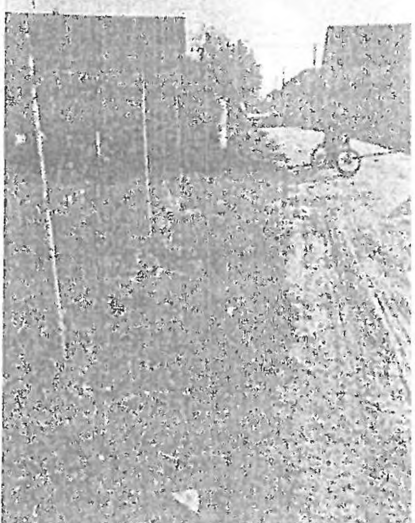
Vand teren intravilan in Fagaras situat intre cladirea SETA si Casa de Copii. Terenul este intravilan dispune de toate utilitatile are o deschidere de 20 m la strada Sosseaua Combinatului. Se poate folosi pentru constructii locuinte sau alte obiective. Terenul are FUZ din anul 2008. CF cu mentiunea de teren intravilan toate actele la zi. Poate fi dezmembrat in parcele mai mici. In zona sunt deja case construite. Pret 13 euro/mp usor negociabil. Schimb cu apartament zona centrala cu 3 camere, et. 1 sau 2. ROG AGENTII IMOBILIARE SA NU SUNE!

Harta



<https://www.imoradar24.ro/anunturi/3000-mn-teren-vanzare-fagaras-27455749>

COMPARABILA B



12 €

Trimite mesaj

0743 057 559

Fagăraș, județ Brașov
Vizualizare

Costul:
P. 12.000 lei + 20%

Anunțurile utilizatorilor

Reporțor:

JACHETĂ ELORA pn
JACHETĂ ELORA pn
P. 12.000 lei + 20%

Promovează anunțul

Actualizează anunțul

Ofer în	Proprietar	Extravilan / Intravilan	Intravilan
Suprafața utilă	2 000 m ²		

teren situat pe str. ultului acces spa canal gaz curent, prețul e neg. persoana de contact Elena
tel. 727152297 mai multe detalii la tel.

<https://www.olx.ro/oferta/teren-IDd0Lk5.html#509fe6867c>



E. Adanya depresi: La 07:31.15 notengali, 2019. Nomor akun: 90171955



Ingrevalin

2 500 m²

Țineți-vă de mâinile libere! Căutați pentru detalii la 7-5275513



DOCUMENTE PROPRIETATE

ALEX LAM L.M.C. 24/2018

2000

Dr. J. L. Smith, Jr., President, American Society of
- 1 -

EXTRAS DE CARTE FUNCIONARĂ
PENTRU INFORMARE

$$C_2 = 0.72 \times 10^3 \times 1.17 \times 10^3 \times 1.32 \times 10^3$$

210
211
212
213
214

A. Partes I. Descriptive Information

TERMINAL

Vol. 2, No. 2, 2014

Internet: www.3m.com

N. | Mr. L. D. ...
 (re) Mr. ...

Ghazizadeh, A. / *Journal of Interpersonal Violence* 2006, 21(12)

100 220 440 660 880 1100 1320 1540 1760 1980 2200 2420 2640 2860 3080 3300 3520 3740 3960 4180 4400 4620 4840 5060 5280 5500 5720 5940 6160 6380 6600 6820 7040 7260 7480 7700 7920 8140 8360 8580 8800 9020 9240 9460 9680 9900 10120 10340 10560 10780 11000 11220 11440 11660 11880 12100 12320 12540 12760 12980 13200 13420 13640 13860 14080 14300 14520 14740 14960 15180 15400 15620 15840 16060 16280 16500 16720 16940 17160 17380 17600 17820 18040 18260 18480 18700 18920 19140 19360 19580 19800 20020 20240 20460 20680 20900 21120 21340 21560 21780 22000 22220 22440 22660 22880 23100 23320 23540 23760 23980 24200 24420 24640 24860 25080 25300 25520 25740 25960 26180 26400 26620 26840 27060 27280 27500 27720 27940 28160 28380 28600 28820 29040 29260 29480 29700 29920 30140 30360 30580 30800 31020 31240 31460 31680 31900 32120 32340 32560 32780 33000 33220 33440 33660 33880 34100 34320 34540 34760 34980 35200 35420 35640 35860 36080 36300 36520 36740 36960 37180 37400 37620 37840 38060 38280 38500 38720 38940 39160 39380 39600 39820 40040 40260 40480 40700 40920 41140 41360 41580 41800 42020 42240 42460 42680 42900 43120 43340 43560 43780 44000 44220 44440 44660 44880 45100 45320 45540 45760 45980 46200 46420 46640 46860 47080 47300 47520 47740 47960 48180 48400 48620 48840 49060 49280 49500 49720 49940 50160 50380 50600 50820 51040 51260 51480 51700 51920 52140 52360 52580 52800 53020 53240 53460 53680 53900 54120 54340 54560 54780 55000 55220 55440 55660 55880 56100 56320 56540 56760 56980 57200 57420 57640 57860 58080 58300 58520 58740 58960 59180 59400 59620 59840 60060 60280 60500 60720 60940 61160 61380 61600 61820 62040 62260 62480 62700 62920 63140 63360 63580 63800 64020 64240 64460 64680 64900 65120 65340 65560 65780 66000 66220 66440 66660 66880 67100 67320 67540 67760 67980 68200 68420 68640 68860 69080 69300 69520 69740 69960 70180 70400 70620 70840 71060 71280 71500 71720 71940 72160 72380 72600 72820 73040 73260 73480 73700 73920 74140 74360 74580 74800 75020 75240 75460 75680 75900 76120 76340 76560 76780 77000 77220 77440 77660 77880 78100 78320 78540 78760 78980 79200 79420 79640 79860 80080 80300 80520 80740 80960 81180 81400 81620 81840 82060 82280 82500 82720 82940 83160 83380 83600 83820 84040 84260 84480 84700 84920 85140 85360 85580 85800 86020 86240 86460 86680 86900 87120 87340 87560 87780 88000 88220 88440 88660 88880 89100 89320 89540 89760 89980 90200 90420 90640 90860 91080 91300 91520 91740 91960 92180 92400 92620 92840 93060 93280 93500 93720 93940 94160 94380 94600 94820 95040 95260 95480 95700 95920 96140 96360 96580 96800 97020 97240 97460 97680 97900 98120 98340 98560 98780 99000 99220 99440 99660 99880 100100 100320 100540 100760 100980 101200 101420 101640 101860 102080 102300 102520 102740 102960 103180 103400 103620 103840 104060 104280 104500 104720 104940 105160 105380 105600 105820 106040 106260 106480 106700 106920 107140 107360 107580 107800 108020 108240 108460 108680 108900 109120 109340 109560 109780 110000 110220 110440 110660 110880 111100 111320 111540 111760 111980 112200 112420 112640 112860 113080 113300 113520 113740 113960 114180 114400 114620 114840 115060 115280 115500 115720 115940 116160 116380 116600 116820 117040 117260 117480 117700 117920 118140 118360 118580 118800 119020 119240 119460 119680 119900 120120 120340 120560 120780 121000 121220 121440 121660 121880 122100 122320 122540 122760 122980 123200 123420 123640 123860 124080 124300 124520 124740 124960 125180 125400 125620 125840 126060 126280 126500 126720 126940 127160 127380 127600 127820 128040 128260 128480 128700 128920 129140 129360 129580 129800 130020 130240 130460 130680 130900 131120 131340 131560 131780 132000 132220 132440 132660 132880 133100 133320 133540 133760 133980 134200 134420 134640 134860 135080 135300 135520 135740 135960 136180 136400 136620 136840 137060 137280 137500 137720 137940 138160 138380 138600 138820 139040 139260 139480 139700 139920 140140 140360 140580 140800 141020 141240 141460 141680 141900 142120 142340 142560 142780 143000 143220 143440 143660 143880 144100 144320 1

B. Partea II. Prezentare si acti

[illegible]

C. P. 1222 11, 3A2C124

mașină privând de-a lungul străzii din direcția de circulație

Document is a reproduction of an original document. It is not a certified copy.

1754

Teren

Case No.	Date	Time	Location	Remarks
1	10/10/1968	10:00	11500 ft. - 11600 ft.	

1. O presente documento contém informações confidenciais e é propriedade exclusiva da IBM. Não deve ser divulgado a terceiros sem a autorização expressa da IBM.

WATER SCHEDULE
1957-1958
WATER SCHEDULE

[illegible]