

HOTĂRĂREA nr.344
din data de 31 octombrie 2022

-privind însușirea Raportului de evaluare nr. 34/06.06.2022 pentru imobilul teren intravilan proprietatea Municipiului Făgăraș - domeniu privat , situat în Făgăraș, str. Negoiu nr. 147, în suprafață de 3.304 mp, edificat cu construcție proprietatea privată persoane fizice și persoane juridice, aprobat la vânzare

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI FĂGĂRAȘ,
întrunit în ședință ordinară,

Având în vedere Referatul de aprobare al Primarului Municipiului Făgăraș nr. 40498/1/15.06.2022 și Raportul Compartimentului de specialitate nr. 40498/15.06.2022, prin care se propune însușirea Raportului de evaluare nr. 34/06.06.2022 pentru imobilul teren intravilan proprietatea Municipiului Făgăraș - domeniu privat , situat în Făgăraș, str. Negoiu nr. 147, în suprafață de 3.304 mp, edificat cu construcție proprietatea privată persoane fizice și persoane juridice, aprobat la vânzare,

Văzând avizul favorabil al Comisiei de turism, relații externe și integrare europeană, al Comisiei pentru servicii publice, pentru comerț și agricultură, al Comisiei de organizare și dezvoltare urbanistică, realizarea lucrărilor publice, protecția mediului înconjurător, conservarea monumentelor istorice și de arhitectură, Comisiei pentru administrația publică locală, juridică, apărarea ordinii publice, respectarea drepturilor și libertăților cetățenești, problemele minorităților,

Ținând seama de HCL nr. 148 din 28.04.2022 prin care s-a aprobat vânzarea prin negociere directă a imobilului teren - intravilan, proprietatea Municipiului Făgăraș - domeniu privat, situat în Făgăraș, str. Negoiu, nr. 147, înscris în CF nr. 102607 Făgăraș, în suprafață de 3.304 mp edificat cu construcție proprietate privată persoane fizice și juridice, înscrise în CF nr. 102607-C1 Făgăraș și deținută în cote părți, imobil ce reprezintă terenul situat sub construcția amintită - proprietate privată persoane fizice și juridică, aprobat la vânzare, în baza OUG 57/2019 privind Codul administrativ și ale Codului civil,

Analizând prevederile: art. 10 alin.2 și art. 24 din Legea nr. 7/1996 a cadastrului și publicității imobiliare republicată cu modificările și completările ulterioare; art. 553, alin.1 coroborat cu alin.4, art. 885 și ale art. 888 Cod civil; art. 36, alin.1 din Legea nr. 18/1991 a fondului funciar cu modificările și completările ulterioare, coroborat cu cele ale art. 354, art. 355 și ale art. 364, alin.1 din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ,

În temeiul art. 108, lit.e; art. 129, alin.2, lit. c; art. 139, alin.2, art. 196, alin.1, lit.a, art. 197, art. 198, alin.1 și alin.2, art. 243, alin.1, lit.a și art. 364, alin.1 din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE:

Art.1: Se însușește Raportul de evaluare nr.34/06.06.2022 pentru imobilul teren intravilan proprietatea Municipiului Făgăraș - domeniu privat , situat în Făgăraș, str. Negoiu nr. 147, în suprafață de 3.304 mp, întocmit de către evaluator autorizat Mandache Sorina Alexa, aprobat la vânzare, potrivit anexei nr. 1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre, în vederea vânzării, de către Municipiul Făgăraș.

Art.2: Vânzarea imobilului teren se va face ținând seama de contravaloarea aferentă fiecărei proprietăți, conform anexei nr 2, parte integrantă din prezenta hotărâre, precum și de prețul / mp stabilit prin raportul de evaluare menționat la art.1.

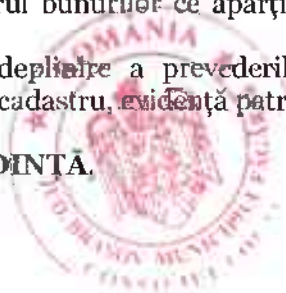
Art.3: După finalizarea procedurii de vânzare a imobilului teren ce face obiectul raportului de evaluare amintit la art.1, Inventarul bunurilor ce aparțin domeniului privat al Municipiului Făgăraș, va fi modificat în mod corespunzător .

Art.4: Cu ducerea la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri, se încredințează Primarul Municipiului Făgăraș, prin Birou cadastru, evidență patrimoniu și Direcția Buget - Finanțe .

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
CRĂCIUN MONICA



CONTRASEMNEAZĂ,
Ptr.Secretar general,
Jr.CAMELIA CRIȘAN



Hotărârea s-a adoptat cu **17 voturi pentru.**

Consilieri în funcție - 19

Consilieri prezenți - 17

Prezenta hotărâre se comunică:

- 1ex. Dosar de ședință
- 1ex. Colecție
- 1ex. Prefectură
- 1ex. Primar
- 1ex. Secretar general
- 1ex. Afișare
- 1ex. Birou cadastru, evidență patrimoniu
- 1ex. Direcția Buget-Finanțe
- 1ex. Compartimentul Relații cu Publicul, Arhivă

Cod: F-50



Nr. 34/06.06.2022

hohop
10/10

RAPORT DE EVALUARE PENTRU:
TEREN INTRAVILAN SITUAT IN MUN. FAGARAS,
ZONA INDUSTRIALA NEGOIU



Proprietate imobiliara : TEREN INTRAVILAN INSCRIS IN CF 102607, MUN. FAGARAS, ZONA INDUSTRIALA NEGOIU

Adresa: STR. NEGOIU, MUN. FAGARAS

Proprietar: MUNICIPIUL FAGARAS

Client: MUNICIPIUL FAGARAS

Data raport: 08.06.2022

Intocmit: ing. Mandache Sorina Alexa

Membru titular ANEVAR-nr.leg. 19226

CUPRINS

I.	INTRODUCERE	5
I.1.	SINTEZA RAPORTULUI	5
I.2.	CERTIFICARE	6
II.	TERMENI DE REFERINTA AI EVALUARII	7
IDENTIFICAREA SI COMPETENTA EVALUATORULUI	7	
IDENTIFICAREA CLIENTULUI SI A ORICAROR UTILIZATORI DESEMNATI	7	
IDENTIFICAREA PROPRIETATII IMOBILIARE SUBIECT	7	
DREPTURI DE PROPRIETATE EVALUA	8	
TIPUL VALORII:	8	
DATA EVALUARII, DATA INSPECTIEI, DATA RAPORTULUI	9	
DOCUMENTAREA NECESARA PENTRU EFECTUAREA EVALUARII	9	
NATURA SI SURSA INFORMATIILOR UTILIZATE	9	
IPOTEZE SI IPOTEZE SPECIALE	10	
RESTRICTII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE	11	
DECLARAREA CONFORMITATII CU SEV	11	
DESCRIEREA RAPORTULUI	12	
MONEDA VALORII DEFINITE. MODALITATI DE PLATA	12	
III.	PREZENTAREA DATELOR	12
III.1.	DATE DESPRE ARIA DE PIATA, ORAS, VECINATATI SI LOCALIZARE	12
III.2.	DESCRIEREA SITUATIEI JURIDICE	14
III.4.	IDENTIFICAREA ORICAROR BUNURI MOBILE SAU A ALTOR ELEMENTE CARE NU SUNT PROPRIETATI IMOBILIARE	14
III.5.	ISTORICUL PROPRIETATII SUBIECT	14
III.6.	DESCRIEREA AVIZELOR URBANISTICE SI A RESTICTIILOR DE DEZVOLTARE	15
IV.	ANALIZA PIETEI IMOBILIARE	16
IV.1.	ANALIZA CERERII	20
IV.2.	ANALIZA OFERTEI	21
IV.3.	ANALIZA ECHILIBRULUI	21
V.	ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZARI	22
VI.	EVALUAREA PROPRIETATII	23
ETAPE PARCURSE	23	
VI.1	ABORDAREA PRIN PIATA	26
VI.2.	ABORDAREA PRIN COST	32



VI.3. ABORDAREA PRIN VENIT	32
VII. CONCLUZIA ASUPRA VALORII	33
ANEXE	34
Anexa 1 – INCADRARE IN ZONA A IMOBILULUI	34
Anexa 2 - Extras de carte funciara SI PAD	36
ANEXA 3 – CERTIFICAT DE URBANISM DE INFORMARE	39
Anexa 4 – FOTOGRAFII ALE IMOBILULUI	44
Anexa 5 – DATE DE PIATA	45



I. INTRODUCERE

I.1. SINTEZA RAPORTULUI

Procesul de evaluare reprezinta o procedura sistematica pe care un evaluator o urmeaza pentru a formula o concluzie bine documentata, credibila, privind valoarea unei proprietati imobiliare.

In prezentul raport, supunem evaluarii terenul intravilan aflat in Mun. Fagaras, zona Industriala Negoiu. Terenul cu numarul top. 2952/9/1/2/b este inregistrat in CF 102607 - Fagaras, are categoria de folosinta „curti constructii” si suprafata de 3304 mp. Acesta se inregistreaza in dreptul de proprietate cu titlul de cumparare in favoarea: MUNICIPIULUI FAGARAS - DOMENIUL PRIVAT.

Scopul evaluarii este estimarea valorii de piata in vederea vanzarii proprietatii.

Raportul este intocmit in conformitate cu standardele de evaluare a bunurilor, editia 2022 si cu ghidurile de evaluare elaborate de Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania.

Valoarea de piata a dreptului asupra proprietatii descrise, la data 06.06.2022, este estimata la **27.655,00 euro, respectiv 136.668,24 lei (8.4 euro/mp).**



I.2. CERTIFICARE

Subsemnata, certific cu buna credinta si dupa cunostinta mea urmatoarele:

- Am realizat personal inspectia bunului evaluat in acest raport de evaluare, iar la realizarea acestui raport nu am primit asistenta din partea altor persoane.
- Raportul a fost intocmit in conformitate cu standardele de evaluare a bunurilor, editia 2022 si cu ghidurile de evaluare elaborate de Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania.
- Faptele expuse in acest raport sunt corecte si adevarate. Nu am nici o relatie particulara cu clientul si nici un interes actual sau viitor fata de proprietatea evaluata.
- Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazeaza pe solicitarea obtinerii unei anumite valori, solicitare venita din partea clientului sau a altor persoane care au interese legate de client sau de produsul bancar garantat, iar remunerarea evaluarii nu se face in functie de satisfacerea unei asemenea solicitari.
- Angajarea mea in aceasta evaluare si onorariul pentru aceasta lucrare nu sunt conditionate de raportarea unor rezultate predeterminate, de marimea valorii estimate sau de o concluzie favorabila clientului. In aceste conditii, subsemnatul, in calitate de elaborator, imi asum raspundabilitatea pentru datele si concluziile prezentate in prezentul raport de evaluare.

Pe baza datelor, analizelor si concluziilor continute aici, valoarea de piata a dreptului asupra proprietatii descrise, la data 06.06.2022, este estimata la 27.655,00 euro, respectiv 136.668,24 lei (8,4 euro/mp).



Data:

06.06.2022

Semnatura,

ing. Mandache Sorina Alexa



II. TERMENI DE REFERINTA AI EVALUARII

IDENTIFICAREA SI COMPETENTA EVALUATORULUI

Mandache Sorina Alexa, in calitate de membru titular in cadrul Asociatiei Nationale a Evaluatorilor Autorizati din Romania, nr. Legitimatie 19226, specializarea EPI, domiciliata in Mun. Fagaras, str. Libertatii nr.4, judet Brasov, nr. Telefon : 0773/326856, sunt competenta sa intocmesc prezentul raport.

Se mentioneaza ca in lucrarea de fata, analizele, opiniile si concluziile prezentate sunt personale, nefiind influentate de nici un factor generat de obligatii materiale sau morale.

Informatiile evidentiata in raportul de evaluare au fost obtinute de la surse pe care evaluatorul le considera credibile si nu isi asuma nici o responsabilitate in privinta corectitudinii lor.

Evaluarea este o opinie asupra unei valori. Desi este o concluzie impartiala si rezonabila a unui profesionist calificat, bazata pe o analiza a tuturor informatiilor relevante, ramane totusi o opinie. Ea reprezinta perceptia evaluatorului referitor la cel mai probabil pret obtinut intr-o tranzactie obiectiva.

IDENTIFICAREA CLIENTULUI SI A ORICAROR UTILIZATORI DESEMNATI

Clientul raportului de evaluare: MUNICIPIUL FAGARAS, Piata Republicii nr. 3.

Utilizatorul raportului de evaluare: MUNICIPIUL FAGARAS, Piata Republicii nr. 3.

Scopul evaluarii: Estimarea valorii de piata in vederea vanzarii proprietatii.

Tipul valorii: Valoarea de piata.

IDENTIFICAREA PROPRIETATII IMOBILIARE SUBIECT

Prezenta evaluare se refera la o proprietate imobiliara tip teren in zona Industriala Negoiu din Mun. Fagaras. Terenul este inregistrat in CF 102607 – Fagaras si are urmatoarea descriere:

CF 102607 – FAGARAS – teren categoria de folosinta „curti constructii” in suprafata de 3304 mp, forma in plan regulata, fara deschidere directa la drum, accesul se face prin terenul cu nr. cad 106906, care se invecineaza la vest cu terenul subiect.

Potrivit Certificatului de Urbanism de informare emis de unitatea administrativ teritoriala prin Biroul de Urbanism Fagaras (anexat raportului), P.O.T. maxim este de 50% iar C.U.T. maxim de 1.5 – pentru servicii iar pentru functiuni industriale si de depozitare P.O.T.

Solicit acordul prealabil in scris, pentru publicarea integrala sau partiala a raportului de evaluare. Raportul de evaluare se adreseaza doar clientului si altor utilizatori desemnati.

maxim este de 60% iar C.U.T. maxim de 1.2. Imobilul este situat in UTR M2 – cuprinzand functiuni de interes general si public, diverse categorii de activitati comerciale, servicii, productie si depozitare cu conditia de a nu fi poluante. O mare parte dintre aceste zone sunt reprezentate de foste zone productive care si-au schimbat profilul, orientate cu precadere spre productia nepoluanta, depozitare, comert. Este interzisa realizarea de locuinte, exceptie facand locuintele de serviciu. Imobil situat in zona fiscala C.

Accesul la proprietate se realizeaza din Str. Negoiu, dar nu direct ci prin tereul cu nr. cad 106906.

Vecinatati imediate: Proprietati industriale.

Unitati comerciale: NU, Unitati de invatamant: NU ; Unitati bancare: NU

Din punct de vedere economic: zona in continua dezvoltare, cu somaj scazut.

Mijloacele de transport in comun: Da, la nivelul municipiului, functioneaza mijloace de transport in comun statiile de autobuz se afla la 500 m de terenurile analizate.

Utilitati edilitare: Retea urbana de energie electrica; Retea urbana de apa; Retea urbana de canalizare; Retea urbana de telefonie, cablu TV si internet.

Ambient civilizat, poluare in limitele Municipiului Fagaras. Cursuri de apa in zona: Oltul unde se poate practica pescuitul. In centrul localitatii se afla Cetatea Fagarasului, punct de atractie turistica, un parc amenajat cu loc de joaca pentru copii si Catedrala Ortodoxa Sfantul Ioan Botezatorul, pentru rugaciune si reculegere.

Concluzie privind zona de amplasare:

Proprietatea este amplasata in zona industriala „ Negoiu” ; zona cu caracter preponderant industrial cu infrastructura completa, ambient civilizat.

DREPTURI DE PROPRIETATE EVALUA

Dreptul de proprietate este integral conform extras de carte funciara anexat.

TIPUL VALORII:

Valoarea de piata.

Tipurile valorii (denumite uneori standarde ale valorii) de serviu ipotetizeze fundamentale pe care se vor baza valorile raportate. Este esential ca tipul (sau tipurile) valorii sa fie adecvate termenilor de referinta si scopului evaluarii, deoarece tipul valorii



*poate influenta sau dicta selectarea metodelor de evaluare, a datelor de intrare si a ipotezelor si in final concluzia evaluatorului asupra valorii.(*1)*

Valoarea nu este un fapt cert, ci este o opinie: fie asupra celui mai probabil pret achitat pentru un activ, in cadrul unui schimb, fie asupra beneficiilor economice rezultate din detinerea unui activ.

*(*1)-SEV 104-Tipuri ale valorii.*

*Valoarea de piata este suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluarii, intre un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere.(*2)*

*(*2)-SEV 100-Cadrul general.*

DATA EVALUARII, DATA INSPECTIEI, DATA RAPORTULUI

DATA EVALUARII: 06.06.2022

DATA INSPECTIEI: 06.06.2022

DATA RAPORTULUI: 08.06.2022

DOCUMENTAREA NECESARA PENTRU EFECTUAREA EVALUARII

Inspectia proprietatii a fost realizata in data de 06.06.2022 de catre Mandache Sorina Alexa, in prezenta proprietarului. Au fost preluate informatii referitoare la proprietatea evaluata, a fost analizata, s-au realizat descrieri, s-a fotografiat proprietatea, s-au procurat urmatoarele documente de la proprietar: Extras de carte funciara, Plan de situatie, Certificate de Urbanism.

In vederea documentarii si colectarii datelor despre aria de piata (localitate, vecinatate si zona), am avut acces la toate informatiile relevante si totodata la toate datele de piata relevante (tranzactii, oferte, etc.)

NATURA SI SURSA INFORMATIILOR UTILIZATE

Investigatiile efectuate in procesul de evaluare se limiteaza la urmatoarele informatii:

- Informatii privind descrierea situatiei juridice a proprietatii evaluate;
- Informatii privind suprafetele utilizate in cadrul raportului de evaluare;



- Informatii privind vecinatatea proprietatii evaluate, despre zona si localitate;
- Informatii privind piata imobiliara locala;
- Informatii privind standardele de evaluare ;
- Informatii privind metodologia de evaluare;

Sursele de informatii utilizate au fost:

- Informatiile privind situatia juridica a proprietatii au fost preluate din documentele privitoare la bunul evaluat si care atesta situatia juridica a acestuia; lista documentelor disponibile la data evaluarii este prezentata in cadrul raportului la subpunctul anterior. Documentele privitoare la bunul evaluat au fost puse la dispozitie de catre client, iar copii ale acestor documente sunt atasate in partea de anexe a raportului;
- Informatiile privind suprafetle utilizate in cadrul raportului de evaluare au fost preluate din documentele puse la dispozitia evaluatorului de catre client;
- Informatiile privind gradul de utilizare si modul de exploatare al bunului evaluat precum si informatii privind istoricul juridic al proprietatii au fost preluate de la client cu ocazia inspectiei;
- Se considera ca documentele puse la dispozitie sunt veridice iar informatiile transmise se considera a fi corecte;
- Informatiile despre vecinatatea proprietatii evaluate, despre zona si localitate au fost culese cu ocazia inspectiei;
- Informatiile privind piata imobiliara locala cunoscute la data evaluarii includ informatii publice de pe site-urile de specialitate referitoare la oferte si cereri de proprietati imobiliare din aria de piata in care se afla proprietatea supusa evaluarii;

IPOTEZE SI IPOTEZE SPECIALE

*Ipotezele sunt aspecte care sunt acceptate ca fapte, in mod rezonabil, in contextul evaluarii, fara a fi in mod specific documentate sau verificate. Ele sunt aspecte care, dupa ce au fost stabilite, trebuie acceptate pentru intelegerea evaluarii sau altor servicii de evaluare furnizate. (*3).*



(*3)-SEV 101-Termenii de referinta ai evaluarii.

Alegerea metodei de evaluare prezentata in cuprinsul raportului s-a facut luand in considerare tipul imobilului, tipul valorii exprimate si informatiile disponibile.

Aspectele juridice se bazeaza exclusiv pe informatiile si documentele furnizate de catre client si au fost prezentate fara a se intreprinde verificari sau investigatii suplimentare.

Opinia evaluatorului este cu referire la proprietatea asa cum reiese din documentele si titlurile de proprietate puse la dispozitie de client, fiind limitata exclusiv la acestea.

Se presupune ca nu exista conditii ascunse sau neaparente ale constructiei care sa influenteze valoarea. Evaluatorul nu-si asuma nicio responsabilitate pentru asemenea conditii sau pentru obtinerea studiilor necesare pentru a le descoperi.

Ipoteza speciala: Prezentul raport se intocmeste in ipoteza in care terenul este liber de constructii.

RESTRICTII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE

Continutul acestui raport este confidential si autorul nu il va dezvalui unei terte persoane, cu exceptia situatiilor prevazute de Standardele Internationale de Evaluare si/sau atunci cand proprietatea a intrat in atentia unui corp judiciar calificat.

Prezentul raport este intocmit la cererea clientului si in scopul utilizarii la care se face referinta. Nu este recomandat ca o a treia parte sa se foloseasca de acest raport fara a fi obtinut in prealabil acordul scris al clientului si al autorului evaluarii asa cum se precizeaza mai jos. Nu se asuma responsabilitatea fata de nici o alta persoana in afara clientului, destinatarilor evaluarii si celor care au obtinut acordul scris si nu se accepta responsabilitatea pentru nici un fel de pagube suferite de orice astfel de persoana, pagube rezultate in urma deciziilor sau actiunilor efectuate pe baza acestui raport. Este asumata responsabilitatea fata de toti destinatarii raportului de evaluare.

DECLARAREA CONFORMITATII CU SEV

Raport intocmit in conformitate cu standardele de evaluare si bunurilor editia 2020, si cu ghidurile de evaluare elaborate de Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania: SEV 100-Cadrul general, SEV 101-Termenii de referinta ai evaluarii, SEV 102-Implementare, SEV 103-Raportare, SEV 104-Tipuri ale valorii, SEV 105 – Abordari si metode



de evaluare, SEV 230-Drepturi asupra proprietatii imobiliare, GEV 630-Evaluarea bunurilor imobile.

DESCRIEREA RAPORTULUI

Raportul este de tip narativ conform SEV 103-Raportare.

MONEDA VALORII DEFINITE. MODALITATI DE PLATA

Opinia finala a evaluarii este prezentata in EURO si in LEI.

Metodele utilizate au dus la exprimarea valorii finale in euro, pentru exprimarea acestora in LEI utilizandu-se cursul de schimb comunicat de BNR la data evaluarii, si anume 1EUR = 4,9419 RON.

III. PREZENTAREA DATELOR

III.1. DATE DESPRE ARIA DE PIATA, ORAS, VECINATATI SI LOCALIZARE

Municipiul Fagaras se afla situat pe traseul DN1, la 66 de kilometri de orasul Brasov si 76 de kilometri de orasul Sibiu, pe malul raului Olt, la poalele Muntilor Fagaras. Din punct de vedere geografic, orasul Fagaras este situat in Tara Fagarasului, una dintre cele mai vechi si importante zone geografice si etno-culturale din Romania.



Amplasamentul studiat apartine geomorfologic Depresiunii Fagarasului, campie piemontana puternic fragmentata de retea hidrografica.

Situatia economica a Mun. Fagaras este satisfacatoare si in ascensiune datorita investitorilor straini care au dezvoltat mai multe societati industriale in zona in ultimii 10 ani. De asemenea si sectorul prestarilor de servicii si cel comercial sunt foarte bine dezvoltate.

Acest lucru se reflecta si in domeniul somajului care, comparativ cu alte zone din tara este destul de redus.

Principalele mijloace de transport al persoanelor ce circula pe raza localitatii sunt autobuzele. Localitatea beneficiaza si de transport feroviar. Din punct de vedere al dezvoltarii economice a localitatii precizez ca, raportandu-ma la nivel national, localitatea are o economie mediu dezvoltata, populatia ocupata activand in domenii precum: comerț, servicii, industrie, agricultura, activitati agro-industriale, institutii publice. Principalele platforme industriale sau zone din localitate, unde este grupata activitatea de productie sunt: Zona industriala noua (strada Negoiu), Platforma Upruc, Platforma Mecanoplast si Zona Combinat.

Prin gradul de dezvoltare economica si prin numarul operatorilor economici de pe raza localitatii putem concludiona ca, in ceea ce priveste capacitatea de atragere a fortei de munca si din alte localitati/regiuni, localitatea prezinta pentru forta de munca un interes mediu.

Din punct de vedere demografic, localitatea are aproximativ 30.700 locuitori, cu venituri la nivelul mediei pe tara si cu un nivel mediu de pregatire generat de existenta la nivelul localitatii a urmatoarelor tipuri de institutii de invatamant: prescolar, primar, gimnazial, liceal, post universitar. Institutile de invatamant existente pe raza localitatii sunt administrate si finantate public. Prin oferta educationala reprezentata de tipurile de institutii de invatamant precum si de numarul acestora, putem concludiona ca, in ceea ce priveste capacitatea de atragere a cursantilor si din alte localitati, localitatea reprezinta pentru acestia un interes mediu-ridicat.

In aceste conditii, se poate aprecia ca nu exista factori de natura sociala, economica, legislativa sau factori de mediu care sa poata afecta o eventuala vanzare fortata a proprietatii.

Zona in care se afla amplasata proprietatea evaluata este cunoscuta in cadrul localitatii ca fiind Zona industriala noua, aceasta fiind o zona periferica a localitatii cu atractivitate medie pentru activitatea industriala. Din punct de vedere al tipului proprietatilor existente in zona, aceasta este o zona in care se intalnesc proprietati avand urmatoarele utilizari: industriala, mica industrie, logistica si agro-industriala si exista tendinte de conversie ale proprietatilor din zona pentru alte utilizari.



Din punct de vedere al locurilor de parcare existente in zona, precizam ca acestea sunt intr-un numar suficient, accesul publicului la acestea fiind fara plata.

In zona in care este amplasata proprietatea sunt prezente urmatoarele retele urbane de utilitati: energie electrica, apa, canalizare, gaze naturale, retele comunicatii fixe si mobile.

III.2. DESCRIEREA SITUATIEI JURIDICE

Terenul este inregistrat in Cartea funciara anexata in copie, dupa cum urmeaza:

- Teren:- CF 102607 – FAGARAS
- Nr. cadastral teren: top 2952/9/1/2/b
- Suprafata de teren: 3304 mp
- Categoria de folosinta teren: curti constructii - intravilan
- Proprietar: MUNICIPIUL FAGARAS - DOMENIUL PRIVAT.

III.3. DESCRIEREA TERENULUI

Accesul auto se face de pe str. Negoiu, o strada carosabila cu trama stradala normala si 2 benzi de circulatie, prin terenul cu nr. cad 106906.

CF 102607 – FAGARAS – teren categoria de folosinta „curti constructii” in suprafata de 3304 mp. forma in plan regulata, fara deschidere la drum, vecinatate la vest imobil nr. cad 106906 din care se face accesul.

Utilitati la limita: energie electrica, apa, canalizare, gaze naturale.

Nu exista riscuri de mediu, riscuri de alunecare, retele care tranziteaza terenul si care impun restrictii de construire.

III.4. IDENTIFICAREA ORICAROR BUNURI MOBILE SAU A ALTOR ELEMENTE CARE NU SUNT PROPRIETATI IMOBILIARE

Nu este cazul.

III.5. ISTORICUL PROPRIETATII SUBIECT

Proprietatea imobiliara a fost dobandita prin lege. Evaluatorul nu poate furniza cunoscute alte informatii privind istoricul sau vanzarile anterioare in afara informatiilor mentionate mai sus. Evaluatorul nu poate fi facut raspunzator de eventualele prejudicii care se pot produce in cazul in care nu i-au fost puse la dispozitie toate documentele legate de istoricul proprietatii.



III.6. DESCRIEREA AVIZELOR URBANISTICE SI A RESTICTIILOR DE DEZVOLTARE

Potrivit Certificatului de Urbanism de informare emis de unitatea administrativ teritoriala prin Biroul de Urbanism Fagaras (anexat raportului), P.O.T. maxim este de 50% iar C.U.T. maxim de 1.5 – pentru servicii iar pentru functiuni industriale si de depozitare P.O.T. maxim este de 60% iar C.U.T. maxim de 1.2. Imobilul este situat in UTR M2 – cuprinzand functiuni de interes general si public, diverse categorii de activitati comerciale, servicii, productie si depozitare cu conditia de a nu fi poluante. O mare parte dintre aceste zone sunt reprezentate de foste zone productive care si-au schimbat profilul, orientate cu precadere spre productia nepoluanta, depozitare, comert. Este interzisa realizarea de locuinte, exceptie facand locuintele de serviciu. Imobil situat in zona fiscala C.

Utilizari admise: servicii si sedii de birouri show-room pentru diferite produse de larg consum; structuri de vanzare cu suprafata mare (peste 1000 mp) – comert alimentar si nealimentar, alimentatie publica; parcaje la sol; tir-parking-uri, servicii pentru transporturi activitati industriale productive si de servicii, IMM-uri desfasurate in constructii industriale mici si mijlocii, distributia si depozitarea bunurilor si materialelor produse; servicii pentru zona industriala, transporturi, depozitare comerciala, servicii comerciale legate de transporturi si depozitare.

Functiuni complementare admise ale zonei sunt: Activitati nepoluante; Spatii verzi amenajate; Accese pietonale si carosabile; Rețele tehnico edilitare. Depozite en-gros depozitare mic-gros; activitati industriale si productive nepoluante; activitati manufacturiere; conversii functionale catre alte functiuni corespunzatoare noilor caracteristici de zona mixta.

Utilizari admise cu conditionari: se vor asigura retrageri mai generoase fata de drumurile nationale pentru a lasa posibilitatea extinderii acestora; pentru orice utilizari se va tine seama de conditiile geotehnice si de zonare seismica;

In cazul conversiei functionale este obligatorie identificarea si eliminarea surselor remanente de poluare sau contaminare a solului.

Utilizari interzise: lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajariile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente; orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedita evacuarea si colectarea apelor meteorice. Se interzice localizarea activitatilor poluante si care prezinta risc tehnologic; locuintele si functiunile complementare acestora (invatamant, cultura, culte

sanatate), cu exceptia locuintelor de serviciu; cresterea animalelor; amplasarea pe drumul national a activitatilor care prin natura lor au un dezagreabil (depozit de deseuri metalice, depozite de combustibili solizi, etc.); astfel de unitati vor fi retrase de la circulatiile principale de acces in municipiu si vor fi mascate prin perdele de vegetatie inalta si medie.

Imprejmui: se recomanda separea terenurilor echipamentelor publice si bisericilor cu garduri transparente de 1.80 metri inaltime din care 0.30 metri soclu opac, dublate de gard viu. Spatiile comerciale si alte servicii retrase de la alimente pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii si pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafeenele, etc. In fata fronturilor comerciale retrase de la aliniament, indicarea limitelor terenului privat fata de domeniul public va fi realizata prin diferentierea pavajelor fata de trotuare si prin plantatii, jardiniere, elemente decoratie.

Aspectul general al proprietatilor invecinate este unul ingrijit.

Avand in vedere datele despre proprietate expuse mai sus, se poate concluziona ca proprietatea evaluata este una atractiva in comparatie cu proprietatile similare din aria de piata analizata.

IV. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

Piata imobiliara o putem defini ca totalitatea actelor de tranzactionare (vanzare - cumparare sau schimb) incheiate intre persoane fizice sau juridice, avand ca obiect proprietati imobiliare, precum si totalitatea relatiilor ce se stabilesc in cadrul acestora, intr-un spatiu determinat.

Conceptul de piata presupune ca bunurile sau serviciile se pot comercializa fara restrictii intre cumparatori si vanzatori.

Fiecare parte va reactiona la raporturile dintre cerere si oferta si la alii factori de stabilire a pretului, precum si la propria ei intelegere a utilitatii relative a bunurilor sau serviciilor si la nevoile si dorintele individuale.

Referintele la piata din SEV vizeaza piata pe care se schimba in mod normal activul sau datoria supuse evaluarii, la data evaluarii si la care au acces cel mai multi participanti pe piata, inclusiv proprietarul curent.



Din definitie rezulta ca piata imobiliara este compusa dintr-un grup de persoane sau firme care sunt in contact unii cu altii, in scopul de a efectua tranzactii imobiliare. Unicitatea fiecarei proprietati imobiliare, precum si valoarea ridicata a acestui tip de proprietate determina caracteristicile generale ale pietei imobiliare.

Deoarece tranzactiile imobiliare necesita o putere mare de cumparare numarul lor este relativ mic, astfel, nu putem afirma existenta unei pieti eficiente. Ca orice piata libera, piata imobiliara este influentata de atitudinile, motivatiile si interactiunile vanzatorilor si cumparatorilor, in achizitionarea imobilelor, privity ca investitii de durata depinzand de un numar mare de factori, incepand cu valoarea medie si stabilitatea veniturilor populatiei, pana la rata dobanzilor sau marimea avansului de plata.

Aceasta serie de factori economici, sociali, demografici, geografici, care-si pun amprenta asupra pietei, actioneaza in mod direct asupra cererii si ofertei, ca elemente definitorii ale acesteia.

Desi cererea si oferta sunt elemente esentiale in stabilirea preturilor, piata imobiliara, nefiind una eficienta, nu se autoregleaza, deseori fiind influentata de reglementari guvernamentale sau locale. Piata imobiliara traverseaza si in Romania, o perioada critica.

Caracteristicile naturale ale terenului , impreuna cu toate elementele care au fost atasate acestuia, asa cum au fost prezentate si analizate in capitolele anterioare, fac din proprietatea evaluata, una de tip industrial. Analizand vecinatatiile, zona, localitatea si regiunea am constatat, ca piata acestei proprietati este una regionala, fiind reprezentata de localitatile urbane active din judetul Brasov – Fagaras, Rasnov, Codlea, Sacele, Zarnesti.

Piata proprietatilor imobiliare comerciale, industriale si administrative a cunoscut o lunga perioada de crestere dupa retrocedarea proprietatilor (dupa anul 1990) si privatizarea intreprinderilor cu obiect de activitate comert care detineau spatii. De la un an la altul chiriile au crescut si preturile de tranzactionare de asemenea.

Incepand cu a doua jumatate a anului 2016, pe fondul unei usoare relaxari in ce priveste finantarea bancara, s-a observat o revigorare a cererii ceea ce a condus la o stagnare a scaderilor preturilor inregistrata anterior si inscrierea pe un usor trend in relativa stagnare.

*Ing. Mandache Sorina Alexa-Membru titular ANEVAR, nr.leg. 19226
Nr.tel. : 0773.326856, adresa e-mail: sorinaevaluare@gmail.com*

Pe termen scurt si mediu se poate preconiza ca nivelul preturilor si numarul tranzactiilor se va mentine pe acelasi trend inregistrat in ultimele 6-7 luni.

Analiza de piata intreprinsa personal, pentru terenurile industriale din aria de piata a proprietatii analizate, a evidentiat urmatoarele aspecte:



IV.1. ANALIZA CERERII

Cererea reflecta nevoile, dorintele, puterea de cumparare si preferintele consumatorilor din Municipiul Fagaras.

Cererea pentru acest tip de proprietati se manifesta mai ales pentru inchiriere dar exista si o cerere potentiala pentru cumparare, insa cererea pentru cumparare de proprietati similare chiar daca este relevanta ea este mai putin solvabila din cauza puterii financiare a potentialilor cumparatori. Cererea potentiala pentru astfel de proprietati este reprezentata in special de persoane fizice cat si de persoane juridice interesati de inchirierea de proprietati similare celei analizate.

Luand in considerare influenta factorilor sociali, economici, guvernamentali, fizici si de mediu, deja analizate in capitolele precedente precum si factorii care afecteaza atractivitatea proprietatii evaluate, apreciem ca:

- Cererea celor interesati de cumpararea unor proprietati similare este reprezentata de investitori cu putere financiara mare;
- Astfel de potentiali cumparatori exista si pot fi atrasi in aria de piata definita.

Aceste aspecte trebuiesc privite in contextul economic general si al tipului specific de proprietate analizat, care genereaza un nivel global mediu al cererii.

Terenurile din zona sunt construite si foarte putine sunt terenurile intravilane libere. Ritmul mare in care a crescut cererea de terenuri libere in zona a dus la extinderea intravilanului si aprobarea de planuri parcelare de jur imprejurul municipiului. Cererea mare pentru acest tip de proprietate a dus si la o crestere semnificativa de pret.

Conform recensamantului efectuat in anul 2011, populatia in Mun. Fagaras se ridica la 30.714 locuitori, in scadere fata de recensamantul anterior din 2002, cand se inregistrasera 36.121 locuitori;

Mai putin de 400 de persoane nu au locuri de munca, spre deosebire de ultimele luni cand numarul lor depasea 500. Cei mai multi dintre oamenii care nu au un loc de munca sunt cei fara studii sau cu studii medii, potrivit Agentiei Judetene de Ocupare a Fortei de Munca.

Majoritatea tinerilor sunt plecati in strainatate in cautarea unui loc de munca mai bun deoarece salariile in zona Fagarasului sunt destul de mici, nivelul minim fiind in jurul unui salariu minim brut pe economie.

Spatiile ocupate de proprietari sunt mai multe comparativ cu cele inchiriate, avem cerere crescuta pentru cumparare de proprietati si cerere scazuta pentru spatii de inchiriat;

IV.2. ANALIZA OFERTEI

Oferta se refera la disponibilitatea produsului imobiliar in Municipiul Fagaras.

Pe piata imobiliara, oferta reprezinta numarul dintr-un tip de proprietate care este disponibil pentru vanzare sau inchiriere la diferite preturi, pe o piata data, intr-o anumita perioada de timp. Existenta ofertei pentru o anumita proprietate, la un anumit moment, la un anumit pret si un anumit loc indica gradul de raritate al acestui tip de proprietate.

Pe baza faptelor de piata cunoscute, in mare prezentate mai sus, pentru aria de piata in care se afla proprietatea evaluata, putem concluziona:

- Exista suficient teren liber pentru dezvoltarea de noi amplasamente similare cu proprietatea analizata;
- Exista la vanzare proprietati similare calitativ cu cea analizata, volumul acestora ca numar fiind scazut;
- Exista la inchiriere proprietati similare calitativ cu cea evaluata (dar nu in Fagaras), volumul acestora ca numar fiind mediu;
- Proprietatiile concurente cu cea evaluata au un grad de ocupare (proprietari si chiriasi) mediu;
- Nu exista tendinta de conversie spre utilizari alternative.

Cele mai multe oferte pentru terenuri in zona Fagarasului sunt pe siturile www.storia.ro, www.imobiliare.ro si www.publi24.ro si proprietati oferite spre vanzare direct de catre proprietar. Preturile ofertelor pentru terenuri similare celui evaluat, variaza intre 4 si 16 euro/mp, in functie de suprafata, zona si utilitati.

Analizand aspectele mai sus prezentate apreciem ca nivelul global al ofertei este mediu. Diferenta mare de pret intre imobile apropiate ca elemente de comparatie, conduc asupra ipotezei ca in zona Mun. Fagaras, vanzatori nu tin cont de criteriile de analiza atunci cand fixeaza pretul ci de nevoia personala de a vinde la pretul dorit.

IV.3. ANALIZA ECHILIBRULUI

Punctul de echilibru este foarte greu de atins sau niciodata, fiind sincronizat cu ciclul de dezvoltare a afacerilor, datorita instabilitatii economice, activitatea imobiliara raspunzand la stimuli pe termen lung sau pe termen scurt.



Pentru obținerea de cotații ale proprietatilor imobiliare, publicul s-a bazat in mod traditional pe ziare, reviste si agentii imobiliare. Din moment ce cumparatorii si vanzatorii nu au un bun acces la preturile de vanzare, ei pot pune un accent prea mare pe pretul cerut, care poate fi frecvent un indicator slab al valorii proprietatii. In unele cazuri, pretul cerut este "pretul dorit" de catre vanzatori, care poate fi mult peste valoarea de piata. Preturile mari de oferta sunt intalnite in zonele unde exista putine vanzari similare, nesiguranta cu privire la tendintele valorii proprietatilor imobiliare si informatii putine despre acestea.

Majoritatea reperelor la produse si servicii pe piata imobiliara se exprima in euro. Atat chirile cat si preturile de vanzare sunt in euro.

Potrivit datelor furnizate de ANCP, cele mai multe achizitii de imobile desfasurate la nivel national au ca obiect terenuri intravilane fara constructii - ceea ce sugereaza mentinerea unui apetit ridicat pentru dezvoltari imobiliare (din care, dat fiind necesarul locativ national, putem presupune ca o buna parte ar fi rezidentiale). Pe locul al doilea in clasament se situeaza tranzactiile ce vizeaza terenuri intravilane cu constructii, acestea fiind urmate de unitati individuale, apoi de terenuri extravilane agricole si apoi, la o distanta considerabila, de terenuri extravilane neagricole. (Sursa: Imobiliare.ro)

Piata ca ansamblu este la acest moment intr-o etapa de dezechilibru, stocul disponibil de proprietati este absorbit si circulat rezonabil, in aceste conditii fiind favorizate constructiile eficiente ca pret si costuri, in conditii de localizare similare, rezultand o crestere a pretului de tranzactionare.

Terenul studiat se afla intr-o zona intens cautata, preferata datorita pozitiei si reglementarilor urbanistice. Oferta fiind redusa si cererea ridicata, elementele specifice proprietatii precum amenajarile exterioare nu influenteaza preturile considerabil.

V. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZARI

Cea mai buna utilizare este definita ca: „Cea mai buna utilizare este utilizarea unui activ care ii maximizeaza potentialul si care este posibila fizic, permisa legal si fezabila financiar. Cea mai buna utilizare poate fi continuarea utilizarii curente a activului sau poate fi o alta utilizare. Aceasta este determinata de utilizarea pe care un participant ar pe piata ar intentiona sa o dea unui activ atunci cand stabileste pretul pe care ar fi dispus sa il ofere”.(*4)

(*4)-SEV 104 - Tipuri ale valorii.

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

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

Astfel, cea mai buna utilizare a proprietatii este cea actuala, de proprietate industriala:

Este permisibila legal- analizand reglementarile urbanistice din PUZ Fagaras;

Indeplineste conditiile de fizic posihila- face parte dintr-un ansamblu de parcele de teren construite cu hale industriale si are acces la utilitatile publice, apa si energie electrica; Toate vecinatatiile imobilului sunt construite cu hale industriale.

Criteriul fezabila financiar presupune ca veniturile provenite din exploatarea proprietatii acopera cheltuielile de exploatare, conditie care poate fi indeplinita;

Maxim productiva este acea utilizare care conduce la cea mai mare valoare actualizata a terenului.

Pe toata strada, parcele de teren sunt construite cu hale industriale, astfel cea mai buna utilizare ramane cea industriala.

Evaluarea se face in ipoteza celei mai bune utilizari si anume industriala.

VI. EVALUAREA PROPRIETATII

ETAPE PARCURSE

- documentarea, pe baza unor documente furnizate de catre client;
- inspectia imobilului, a amplasamentului si a zonei;
- stabilirea limitelor si ipotezelor care au stat la baza elaborarii raportului;
- selectarea tipului de valoare estimata in prezentul raport;
- analiza tuturor informatiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluarii;
- aplicarea metodelor de evaluare considerate adecvate pentru determinarea valorii proprietatii.
- procedura de evaluare este conforma cu standardele, recomandarile si metodologia de lucru recomandate de catre ANEVAR.



Procedee de evaluare folosite:

In conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor, editia 2022, pentru evaluarea unei proprietati, se utilizeaza urmatoarele abordari: abordarea prin piata - tehnica comparatiei vanzarilor, abordarea prin cost-metoda costului de inlocuire si abordarea prin venit metoda capitalizarii venitului net, asa cum sunt definite acestea in standardele de evaluare in vigoare.

Conform GEV 630 Abordarea prin piata este procesul de obtinere a unei indicatii asupra valorii proprietatii imobiliare subiect, prin compararea acesteia cu proprietati similare care au fost vandute recent sau care sunt oferite pentru vanzare. Abordarea prin piata este cunoscuta si sub denumirea de comparatia directa sau comparatia vanzarilor. Abordarea prin piata este aplicabila tuturor tipurilor de proprietati imobiliare, atunci cand exista suficiente informatii credibile privind tranzactii si/sau oferte recente credibile. Prin informatii recente, in contextul abordarii prin piata, se inteleg acele informatii referitoare la preturi de tranzactionare care nu sunt afectate major de modificarile intervenite in evolutia pietei specifice sau la oferte care mai sunt valabile la data evaluarii.

Atunci cand exista informatii disponibile privind preturile bunurilor comparabile, abordarea prin piata este cea mai directa si adecvata abordare ce poate fi aplicata pentru estimarea valorii de piata.

Daca nu exista suficiente informatii, aplicabilitatea abordarii prin piata poate fi limitata. Neaplicarea acestei abordari nu poate fi insa justificata prin invocarea lipsei informatiilor suficiente in conditiile in care acestea puteau fi procurate de catre evaluator printr-o documentare corespunzatoare.

Prin informatii despre preturile bunurilor comparabile se inteleg informatii privind preturile activelor similare care au fost tranzactionate sau oferite spre vanzare pe piata, cu conditia ca relevanta acestor informatii sa fie clar stabilita si analizata critic.

Elaborarea rapoartelor de evaluare prin utilizarea partiala sau exclusiva a ofertelor de piata, avand ca obiect bunuri imobile comparabile, este conforma cu prezentele Standarde de Evaluare a Bunurilor.

Evaluatorul trebuie sa se asigure ca proprietatile comparabile sunt reale (adica pot fi identificate) si ca au caracteristicile fizice conforme cu informatiile scriptice. In raportul de

evaluare trebuie sa se indice sursele de informatii, datele utilizate si rationamentul pe baza carora evaluatorul a selectat proprietatile comparabile.

Tehnicile recunoscute in cadrul abordarii prin piata sunt:

a) tehnicile cantitative:

- analiza pe perechi de date;
- analiza pe grupe de date;
- analiza datelor secundare;
- analiza statistica;
- analiza costurilor;
- capitalizarea diferentelor de venit

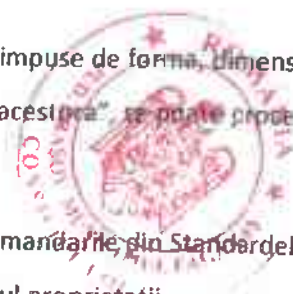
b) tehnicile calitative:

- analiza comparatiilor relative;
- analiza tendintelor;
- analiza clasamentului;
- interviuri.

Informatiile privind tranzactiile sau ofertele care prezinta diferente majore (cantitative si/sau calitative) fata de proprietatea subiect nu pot fi utilizate ca surse de informatii pentru proprietati comparabile din cauza ajustarilor prea mari, necesare a fi aplicate.

Intrucat proprietatea este "fara restrictii deosebite impuse de forma, dimensiune, utilitate sau de calitatea imobilelor vecine sau de ocupantii acestora" se poate proceda la estimarea unei valori utilizabile pentru scopul exprimat.

Pentru calculul valorii de piata s-a tinut cont de recomandari din Standardele de Evaluare a Bunurilor editia 2022, de scopul evaluarii si de tipul proprietatii.



VI.1 ABORDAREA PRIN PIATA

Metoda comparatiilor directe.

Aceasta abordare utilizeaza analiza comparativa; estimarea valorii de piata se face prin analizarea pietei pentru a gasi proprietati similare si compararea celei care trebuie evaluata cu aceste proprietati.

Premiza majora a acestei metode este aceea ca valoarea justa a unei proprietati imobiliare este in relatie directa cu preturile unor proprietati competitive si comparabile.

Analiza comparativa se bazeaza pe asemanarile si diferentele intre proprietati si tranzactii, care influenteaza valoarea.

In aplicarea metodei comparatiei directe se parcurg urmatoarele etape:

- cercetarea pietei pentru a obtine informatii despre tranzactii similare;
- verificarea informatiilor pentru confirmarea corectitudinii datelor;
- alegerea unor criterii de comparatie relevante si elaborarea unei analize pe fiecare criteriu;
- compararea proprietatilor similare (comparabile) cu proprietatea evaluata si ajustarea pretului de vanzare a fiecarei proprietati comparabile;
- analiza rezultatelor evaluarii si stabilirea unei valori sau a unui interval de valori.

In metoda comparatiei directe sunt opt elemente de comparatie de baza din care amintim: conditiile pietei, localizarea, caracteristicile fizice, caracteristicile economice, utilizarea si componentele non valoare.

Tinand cont de tipul proprietatii imobiliare evaluate, la aplicarea metodei comparatiilor directe asupra proprietatii subiect se pot utiliza analiza pe perechi de date si analiza comparativa, tinand cont si de informatiile furnizate de piata imobiliara.

Aceasta abordare se foloseste de catre evaluator, intrucat evaluatorul a identificat proprietati comparabile in zone similare, respectiv terenuri libere in zone industriale.

Datorita lipsei comparabilelor de pe aceeasi strada, din categoria tranzactiilor efective de proprietati similare, am optat pentru oferte de vanzare de terenuri in cartiere similare de pe site-urile de profil.

Caracteristicile terenului evaluat sunt:

Teren categoria de folosinta „curti constructii” in suprafata de 3304 mp, forma in plan regulata, fara deschidere la drum.

COMPARABILA 1:

Teren intravilan, Mun. Fagaras, strada Negoiu, in suprafata de 40.000 mp, pret oferta 10.0 euro/mp, acces stradal, forma in plan regulata, utilitati disponibile la limita proprietatii.

COMPARABILA 2:

Teren intravilan, Mun. Fagaras, zona industriala, in suprafata de 26.262 mp, pret oferta 4.1 euro/mp, acces stradal, forma in plan regulata, utilitati disponibile la limita proprietatii.

COMPARABILA 3:

Teren intravilan, Mun. Fagaras, zona industriala, in suprafata de 2250 mp, pret oferta 9.3 euro/mp, acces stradal, forma in plan regulata, utilitati disponibile la limita proprietatii.

COMPARABILA 4:

Teren intravilan, Ghimbav, zona industriala, in suprafata de 70.000 mp, pret oferta 16 euro/mp, acces stradal, forma in plan regulata, utilitati disponibile la limita proprietatii.



TABELUL 2 - GRILA DATELOR DE PIATA - PREZENTAREA PROPRIETATILOR

Element de comparație	Proprietatea evaluată	COMPARABILA 1	COMPARABILA 2	COMPARABILA 3	COMPARABILA 4
Suprafață (mp)	3304	40000	26262	2250	70000
Preț de ofertă (€)		10.0	4.1	9.3	16.0
Preț de vânzare (€)		9.0	3.7	8.4	14.4
Tipul comparabilei		oferta	oferta	oferta	oferta
Dreptul de proprietate transmis	drept absolut	drept absolut	drept absolut	drept absolut	drept absolut
Restricții legale	Nu sunt	similar	similar	similar	similar
Condiții de finanțare	Numerar+virament bancar	Numerar+virament bancar	Numerar+virament bancar	Numerar+virament bancar	Numerar+virament bancar
Condiții de vânzare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
Condiții de piață	Curente	Curente	Curente	Curente	Curente
Localizare	Fagaras, Negoiu	Fagaras, zona industrială	Fagaras, Oxigenului	Fagaras, zona industrială	Ghimbav, zona industrială
Suprafața	3304 mp	40000 mp	26262 mp	2250 mp	70000 mp
Destinația	industrială	industrială	industrială	industrială	industrială
Amenajări exterioare	strada asfaltată	strada asfaltată	strada neasfaltată	strada asfaltată	strada asfaltată
Topografie/Relief	drept	drept	drept	drept	drept
Utilități disponibile	en,apa, gaz la limita	en,apa, gaz la limita	en,apa, gaz la limita	en,apa, gaz la limita	en,apa, gaz la limita
Forma în plan&Deschidere	regulată	regulată	regulată	regulată	regulată



TABELUL 3 – GRILA DATELOR DE PIATA – TEREN

Elemente de comparație	Comp. 1	Comp. 2	Comp. 3	Comp. 4	
Suprafata (mp)	3304 mp	40000 mp	26262 mp	70000 mp	
Preț de ofertă (€/mp)		10.0	4.1	9.3	
Elemente specifice tranzactionarii					
Tipul comparabilei(tranzactie/oferta)		oferta	oferta	oferta	oferta
Cuantum ajustare (€)		-1.0	-0.41	-0.9	-1.6
Mărgă negociere (%)		-10%	-10%	-10%	-10%
Preț vânzare (€/mp)		9.0	3.7	8.4	14.4
Drept de proprietate transmis	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare (€)		0	0	0	0
Restricții legale(reglementare urbanistica)	Nu sunt	similar	similar	similar	similar
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare (€)		0	0	0	0
Preț ajustat (€)		9.0	3.7	8.4	14.4
Condiții de finanțare	La piață	La piață	La piață	La piață	La piață
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare (€)		0	0	0	0
Preț ajustat (€)		9.0	3.7	8.4	14.4
Condiții de vânzare	Independent	Independent	Independent	Independent	Independent
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare (€)		0	0	0	0
Preț ajustat (€)		9.0	3.7	8.4	14.4
Condiții de piață	actuale	actuale	actuale	actuale	actuale
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare (€)		0	0	0	0



Elemente de comparație	Subiect	Comp. 1	Comp. 2	Comp. 3	Comp. 4
Preț ajustat (€)		9.0	3.7	8.4	14.4
Elemente specifice proprietății					
Localizare	Fagaras, Negoiu	Fagaras, zona industrială	Fagaras, Oxigenului	Fagaras, zona industrială	Ghimbav, zona industrială
		similar	similar	similar	superior
Ajustare (%)		0%	0%	0%	-33%
Ajustare (€)		0.00	0.00	0.00	-5.40
Preț ajustat (€)		9.0	3.7	8.4	9.0
Caracteristici fizice					
Suprafata (mp)	3304	40000	26262	2250	70000
Ajustare (%)		-5%	-5%	0%	-5%
Ajustare (€)		-0.45	-0.18	0.00	-0.45
Destinatia	industrială	industrială	industrială	industrială	industrială
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare (€)		0.00	0	0	0.00
Amenajari exterioare	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare (€)		0.00	0.00	0.00	0.00
Topografie/Relief	Plan	Plan	Plan	Plan	Plan
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare (€)		0	0	0	0
Utilitati disponibile	en, canal, apa la limita	en, canal, apa, gaz la limita	en, canal, apa, gaz la limita	en, canal, apa, gaz la limita	en, canal, apa, gaz la limita
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare (€)		0.00	0.00	0.00	0.00
Forma in plan&Deschidere	regulata	similar	similar	similar	similar
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare (€)		0.00	0	0.00	0.00

Ajustare totală caracteristici specifice proprietății (%)		-5%	-5%	0%	-43%
Ajustare totală caracteristici specifice proprietății (euro)		-0.5	-0.2	0.0	-5.9
Preț ajustat (€)		8.6	3.5	8.4	8.6
Chevieli pentru aducere la stadiul de teren constructibil	Nu	Nu	Nu	Nu	Nu
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare (€)		0	0	0	0
Preț ajustat (€)		8.6	3.5	8.4	8.6
Ajustare totală netă absolută (€)		0.5	0.2	0.0	5.9
Ajustare netă procentuală absolută(%)		5%	5%	0%	43%
Număr ajustări		1	1	0	2
Pentru comparabila 3 s-a aplicat cea mai mică ajustare totală netă absolută și cel mai mic număr de ajustări.					
Valoarea proprietății subiect	8.4	27,654.48			
Valoarea rotunjită 27.655,00 euro					
Valoare în lei 136.668,24 (cursul BNR din 06.06.2022 - 1 euro =4.9419 lei)					

Explicarea ajustarilor:

Pret de oferta

Au fost ajustate negativ cu 10% toate comparabilele intrucat reprezinta oferte, iar din analiza de piata, din urmarirea in timp a ofertelor si din informatiile privind tranzactiile a rezultat ca in medie proprietarii negociaza aprox. 10% fata de pretul afisat in oferte.

Ajustari specifice tranzactionarii

Nu au fost aplicate ajustari pentru elementele de comparatie specifice tranzactionarii „drept de proprietate transmis”, „ restrictii legale”, „condiții de finantare”, „conditii de vanzare”, „ conditii de piata” pentru niciuna din cele patru proprietati comparabile utilizate, deoarece acestea sunt similare cu proprietatea de evaluat din punct de vedere al acestor elemente.

Ajustari specifice proprietatii

Pentru elementul "localizare" se ajusteaza negativ comparabila 4 intrucat este superioara imobilului evaluat. Pentru calcul se aleg din grila comparabilele 1 si 4 si se calculeaza astfel: $14.4 - 9.0 = 5.4 \text{ €}$.



Pentru elementul "suprafata" se vor ajusta negativ comparabilele 1, 2 si 4 care au o suprafata mult mai mare decat a imobilului subiect, aspect care le confera un avantaj, avantaj sesizat si de piata conform analizei datelor secundare. Pentru calcul se aleg din grila comparabilele 1 si 3 care difera doar prin acest element si se calculeaza astfel: $(9-8.4)*8.4/100=5\%$.

Nu au fost aplicate ajustari pentru elementele de comparatie specifice proprietatii: „destinatie”, „amenajari exterioare”, „topografie/relief”, „forma in plan&deschidere”, „cheltuieli pentru aducerea la stadiul de teren constructibil”, pentru niciuna din cele patru proprietati comparabile utilizate, deoarece acestea sunt similare cu proprietatea de evaluat din punct de vedere al acestor elemente.

VI.2. ABORDAREA PRIN COST

Abordarea prin cost este procesul de obtinere a unei indicatii asupra valorii proprietatii imobiliare subiect prin deducerea din costul de nou al constructiilor a deprecierei cumulate si adaugarea valorii de piata a terenului estimate la data evaluarii.

Aceasta abordare nu poate fi utilizata in prezenta lucrare intrucat terenul se evalueaza in ipoteza in care este liber de constructii.

VI.3. ABORDAREA PRIN VENIT

Abordarea prin venit este procesul de obtinere a unei indicatii asupra valorii proprietatii imobiliare subiect, prin aplicarea metodelor pe care un evaluator le utilizeaza pentru a analiza capacitatea proprietatii subiect de a genera venituri si pentru a transforma aceste venituri intr-o indicatie asupra valorii proprietatii prin metode de actualizare.

Abordarea prin venit este aplicabila oricarei proprietati imobiliare care genereaza venit la data evaluarii sau care are acest potential in contextul pietei.

Aceasta abordare nu a fost aplicata intrucat nu exista date de piata pentru inchirieri de terenuri industriale.



VII. CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Pentru imobilul - teren situate in Municipiul Fagaras in zona industriala Negoiu, identificat cu numarul top 2952/9/1/2/b, inscris in Cartea Funciara 102607 – Fagaras, proprietatea deplina a **MUNICIPIULUI FAGARAS-DOMENIUL PRIVAT**, valoarea de piata este **27.655,00 euro, respectiv 136.668,24 lei (8.4 euro/mp)**.

Valoarea de mai sus are un caracter conventional, fiind o opinie a evaluatorului, putand constitui baza de pornire a unei tranzactii intre parteneri si a fost obtinuta prin abordarea prin piata.

Prin prezenta, in limita cunostintelor si informatiilor detinute, garantez ca cele prezentate in acest raport sunt adevarate si corecte; analizele, opiniile si concluziile prezentate sunt limitate de ipotezele considerate si conditiile specifice si reprezinta analize, opinii si concluziile personale, nefiind influentate de nici un factor.

Metoda de evaluare folosita in aceasta lucrare, este conform Standardele de Evaluare a Bunurilor editia 2022.

Prezentul raport se supune normelor statutare si poate fi verificat la cerere conform prevederilor Standardelor de Evaluare a Bunurilor- editia 2022.



ANEXE

ANEXA 1 – INCADRARE IN ZONA A IMOBILULUI



ANEXA 2 - EXTRAS DE CARTE FUNCIARA SI PLAN DE SITUATIE

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



CARTE FUNCIARĂ NR. 102607
 COPIE
 Carte Funciară Nr. 102607 Făgăraș

TEREN intravilan

A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi: 6676

Adresa: Loc. Făgăraș, Jud. Brașov

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Suprafața* (mp)	Denumirea / Referință
A1	Top: 2852/91/2/D	3.304	Construcția C1 înscrisă în CF 102607

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privind dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
65 / 31/01/1990 Adresa nr. 676, din 31/01/1990 emis de EGCL Făgăraș;	
B1 Inhabilitare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin lege, tota actuala 1/1, nota inițiale 1/1, referință: înscrisul de conștințare CF 6676	78.5 A1 / B.3
51441 / 11/11/2014 Act Administrativ nr. 15641, din 14/08/2014 emis de BCPI FAGARAS (act administrativ nr. 5965/12-09-2012 emis de BCPI FAGARAS; act administrativ nr. 430/09-01-2014 emis de PRIMARIA FAGARAS; act administrativ nr. 20533/25-08-2014 emis de PRIMARIA FAGARAS; documentație cadastrală); Se notează respingerea cererii înaintată de SC APA SERV SA prin expert autorizat Monea Ioan, având ca obiect prima înscriere, pentru motivele arătate în încheiere	A3
5477 / 22/04/2015 Act Administrativ nr. 3052, din 15/04/2015 emis de BCPI FAGARAS; Acoperă imobilul de la A.1, cu înscrisul nr. 5477, din 22/04/2015, privind aprobarea înscrisului de înscriere în evidența de cadastru și carte funciară, se notează existența înscrisului de conștințare nr. 6676/25-08-2014, act 01/28-09-2014	78.4 A2
6938 / 19/05/2015 Act Notarial nr. 544, din 19/05/2015 emis de Savu ALIN - GABRIEL; Se notează radierea din oficiu a înscrisului de sub B.3, ca fiind fără efect în urma dezmembrării imobilului 102607-C1-L1	A1
35745 / 18/11/2021 Act Administrativ nr. 255 - Hotărâre, din 04/11/2021 emis de Consiliul Local Făgăraș; Act Administrativ nr. 5662, din 23/11/2021 emis de COMUNA FAGARAS; Act Administrativ nr. 54639, din 12/11/2021 emis de COMUNA FAGARAS; Inhabilitare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin lege, tota actuala 1/1	A1
C. Partea III. SARCINI	
înscris privind dezmembrarea dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	



Ing. Mandache Sorina Alexa-Membru titular ANEVAR, nr. leg. 19226
Nr.tel. : 0773.326856, adresa e-mail: sorinaevaluare@gmail.com

Carte Funciara Nr. 102607 Comuna/Craş/Municipiu: Făgăraş

Anexa Nr. 1 La Partea 1

Teren

Nr cadastral	Suprafata (mp)*	Observatii / Referinte
Top: 2952/9/1/2/b	3.304	

* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 70.

DETALII UNIMAE IMOBIL

Date referitoare la teren

Nr Cn	Categorie folosinta	intra vias	Suprafata (mp)	Taria	Parcela	Nr. topo	Observatii / Referinte
1	CURTI constructii	DA	3.304			2952/9/1/2/b	



ANEXA 3 – CERTIFICAT DE URBANISM DE INFORMARE



Primar,
Nr. 39628 din 07.06.2022

ROMANIA
JUDEȚUL BRAȘOV
MUNICIPIUL FĂGĂRAȘ
Strada Republicii, Nr. 3, 505200, Tel: 040368 402 949 Fax: 040368 403 808
Web: www.primaria-fagaras.ro, Email: secolaboratorprimaria.fagaras.ro



CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 51 din 07.06.2022

În scopul: înlocuire raport evaluare

Ca urmare a cererii adresate de MUNICIPIUL FAGARAS cu domiciliul/sediul în județul Brașov, municipiul Făgăraș, comuna-, satul-, sector-, cod poștal 505200, Str. Republicii nr. 3, bl. -, sc. -, ap. -, telefon/fax: -, e-mail: -, înregistrată la nr. 39628 din 07.06.2022.
Pentru imobilul – teren și /sau construcții – situat în județul Brașov, municipiul Făgăraș, cod poștal 505200, strada Negoia nr.147-149, CF 102607 - Făgăraș, nr. cad. 102607, CF 106798- Făgăraș, cart. 106798 și identificat prin plan de situație
În temeiul reglementărilor din Documentației de urbanism nr.15660 /2009, fara actualizare PUG, aprobată cu Hotărârea Consiliului Local Făgăraș nr.8 din 2016,
în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

SE CERTIFICĂ :

1.REGIMUL JURIDIC: imobil situat în intravilanul localității, domeniul privat autoritate publică
B.4.) Se notează radierea din oficiu a înscrisului de sub B3, ca fiind fără efect în urma dezmembrării imobilului 102607-C14-U1, act notarial nr.544/ 19.05.2015 emis de Savu Alin Gabriel
B.5.1) Municipiul Făgăraș, CIF 4384419, domeniu privat, întabulare, drept de proprietate, dobândit prin lege, cota actuală 1/1, cota inițială 1/1, act administrativ nr.255-Hotărâre din 04.11.2021, emis de Consiliul Local Făgăraș, act administrativ 59862/23.11.2021 emis de Municipiul Făgăraș, act administrativ nr.54639 din 12.11.2021 emis de Municipiul Făgăraș, încheiere 33745/18.11.2021
B.2.1) SC ROLI COM SRL, cu sediul în Bărgăuș, nr.8, jud.Sibiu, întabulare, drept de proprietate, cumpărare, dobândit prin convenție, cota actuală 1/1, contract de vânzare cumpărare nr.2054/21.09.2001 emis de NP Sarbu Victor
B.3.1) Municipiul Făgăraș-domeniu privat, întabulare, drept de proprietate, dobândit prin convenție, cota actuală 1/1.
B4. Drept de servitute de trecere cu piciorul, utilaje agricole și mijloace de transport asupra imobil cu nr.top 2980/1/1, 2984/1/2/1, 2983/1/2/2/1 în favorul terenului înscris în cf 7275 cu nr. top 2983/2/2/2, identic cu cad 4481/2.
C1.Sarcini conform CF

2.REGIMUL ECONOMIC: Folosința actuală: curți construite
Imobile situate în UTR M2 – cuprinde funcțiuni de interes general și public, diverse categorii de servicii comerciale, servicii, producție și depozitare cu condiție de a nu fi poluante. O mare parte dintre aceste zone sunt reprezentate de foste zone industriale nefuncționale ce necesită operațiuni de convergență funcțională și de reducere a gradului de poluare, sau din zone productive care și-au schimbat profilul orientate cu precădere spre producție nepoluantă, depozitare, comerț. Este interzisă realizarea de locuințe, excepție făcând locuințele de serviciu.
Imobil situat în zonă fiscală C.



3.REGIMUL TEHNIC: Imobil în suprafață de 3304,00 mp – edificat cu o construcție C1-proprietate privată și imobil în suprafață de 636 mp edificată cu o construcție C1- proprietate privată

Utilizări admise: servicii și sedii de birouri show-room pentru diferite produse de larg consum; structuri de vânzare cu suprafață mare (peste 1000 mp.) - comerț alimentar și nealimentar, alimentație publică; parcaje la sol; tir - parking - turi, servicii pentru transportatori activități industriale productive și de servicii, IMM-uri desfășurate în construcții industriale mici și mijlocii, distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor produse; servicii pentru zona industrială, transporturi, depozitare comercială, servicii comerciale legate de transporturi și depozitare.

Funcțiuni complementare admise ale zonei sunt:

Activități nepoluante; - speții verzi amenajate; - accese pietonale și carosabile; - rețele tehnico-edilitare. Depozite en-gros depozitare mic-gros; activități industriale și productive nepoluante; activități manufacturiere; conversii funcționale către alte funcțiuni corespunzătoare noilor caracteristici de zonă mixtă;

Utilizări admise cu condiționări: se vor asigura retrageri mai generoase față de drumurile naționale pentru a lăsa posibilitatea extinderii acestora; pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonare seismică;

În cazul conversiei funcționale (a zonelor industriale și agrozootehnice) este obligatorie identificarea și eliminarea surselor rezanante de poluare sau contaminare a solului;

Utilizări interzise: lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente; orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice. se interzice localizarea activităților poluante și care prezintă risc tehnologic; locuințele și funcțiunile complementare acestora (învățământ, cultură, culte, sănătate), cu excepția locuințelor de serviciu; creșterea animalelor; amplasarea pe drumul național a activităților care prin natura lor au un aspect dezagreabil (depozite de deșeuri metalice, depozite de combustibili solizi, etc.); astfel de utilități vor fi retrase de la circulațiile principale de acces în municipiu și vor fi mascate prin perdele de vegetație înaltă și medie.

Caracteristicile ale parcelelor construcții noi: pentru a fi construibile, parcelele vor avea o suprafață minimă de 1500 mp. și un front minim la strada de 25,00 m. Parcelele cu dimensiuni și suprafețe mai mici decât cele anterior specificate pot deveni construibile pentru activitățile din zona M2, doar dacă se comensează pentru a atinge suprafețele mai sus menționate. Parcelele care au acces direct la drumul național se vor retrage cu cea. 50,00 metri din acul acestuia. Accesul retragere este necesară pentru realizarea drumurilor colectoare prin care se va asigura accesul la drumul național. - Restul parcelelor vor asigura o retragere a clădirilor față de aliniament de cea. 15,00 metri.

Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor: clădirile publice se vor amplasa în regim izolat, retragerile față de limitele laterale vor fi de minim jumătate din înălțimea la cornișă dar nu mai puțin de 5,00 metri, retragerea față de limitele posterioare va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 6,00 metri, pentru intimitatea utilizării și pentru a putea fi plantați arbori pe limita de proprietate. - Clădirile se vor alina de calcansele clădirilor învecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor pe o distanță de maxim 20,00 metri; - Clădirile pot fi alipite de construcțiile de pe parcelele alăturate cu funcțiuni similare, situate pe limita de proprietate, în cazul în care acestea nu prezintă incompatibilități (trepidații, risc tehnologic); - Se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta constituie linia de separație dintre două zone funcționale distincte, cazuri în care se admite realizarea noilor clădiri numai cu o retragere față de limitele laterale ale parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 6,00 metri. - În cazul în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate, iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și având pe fațada laterală ferestre, noua clădire se va alina de calcanul existent, iar față de limita opusă se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțimea, dar nu mai puțin de 3,00 metri; în cazul în care această limită separă subzona rezidențială de o funcțiune publică sau de o biserică, distanța se mărește la 5,00 metri; - Pentru construcțiile având un regim de înălțime de maxim P+2 nivele distanța de 3,0 metri se poate micșora în cazul obșterii acoperișului verticalului. Această distanță va respecta însă prevederile Noului Cod Civil art. 612, 613, 616.

Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă: clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea celei mai înalte conform normelor sanitare și a celor de protecție împotriva incendiilor; distanța se poate reduce la jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 3,00 metri; pentru construcțiile cu un regim de înălțime P-2, respectiv 7,00 metri; pentru construcțiile cu un regim de înălțime P+4; - Fac excepție situațiile în care ambele clădiri prezintă spre interspațiul dintre ele exclusiv spații anexe

sau spații de circulație internă, când distanța minimă se poate reduce la 3/4 din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, lăsând spațiu suficient pentru accesul pompierilor în curtea posterioară (minim 3,0 metri);

Circulații și acces: parcela este constructibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4,00 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau printr-o servitute legal constituită; - Pentru clădirile publice accesul va fi asigurat direct dintr-o circulație publică, recomandându-se evitarea servituților; - Pentru a asigura accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor în curtea posterioară distanța dintre clădire și una din limitele laterale va fi de minim 3,00 metri; - În cazul fronturilor continue la stradă se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară astfel încât să se permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor, distanța dintre aceste pasaje măsurată pe aliniament nu va depăși 30,00 metri; - Se pot realiza pasaje și curți comune, private sau accesibile publicului permanent sau numai în timpul programului de funcționare precum și pentru accese de serviciu; - Se vor prevedea accese pietonale pentru toate dotările publice, spațiile comerciale și locuințe; - Trasee stradale propuse prin PUG are caracter orientativ, însă trasele desenate în planșa de reglementări nu vor fi ocupate cu construcții, lăsând astfel posibilitatea realizării ulterioare a acestor trasee; - În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu handicap sau cu dificultăți de deplasare;

Staționarea autovehiculelor: Spațiile de parcare se vor realiza în interiorul parcelei, deci în afara posibilității realizării ulterioare a acestor trasee; - În cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normale, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) realizarea unui parcaj în cooperare sau concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv în zona adiacentă la o distanță de maxim 250 metri. Se recomandă ca gruparea prin cooperare a parcajelor la sol să se facă în suprafețe dimensionate și dispuse astfel încât să permită ulterior, odată cu creșterea gradului de motorizare, construirea unor parcaje supraetajate; - Platformele de parcare vor fi permeabile pentru apele meteorice și vor avea rol mixt (spațiu verde și staționare auto); - Se va asigura numărul de parcaje conform Anexei nr.5 din RGU.

Înălțimea maxim admisibilă a clădirilor: Înălțimea maximă admisă este P+2 (cca. 12,00m), iar pentru activitățile productive și de depozitare înălțimea maximă admisă este P+1 (cca. 12,00m).

Aspectul exterior al clădirilor: noile construcții se vor înscrie în specificul zonei și vor adopta o atitudine neutră care să nu deprecieze valoarea peisajului, caracterul general al zonei și al arhitecturii clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate; - Volumetria va fi simplă, fără elemente decorative abundente; - Este interzisă utilizarea materialelor pentru construcții provizorii: azbociment, carton asfalt, materiale plastice, etc. în zone vizibile din spațiul public; - Pentru asigurarea unei imagini urbane coerențe se recomandă ca alegerea paletelor de culori folosite pentru renovarea fațadelor blocurilor de locuit să fie aleasă în urma unui concurs de soluții. Se recomandă a se utiliza maxim 3 nuanțe, culori; - Nu se admit culorile stridente, se vor utiliza culori pastelate în conformitate cu tradițiile locale și cu clădirile vecine; - Toate fațadele vor fi tratate la același nivel arhitectural; - Pentru zonele afectate de interdicțiile de construire datorate funcționării combinatului Nitramonia se vor realiza construcții din materiale durabile rezistente la explozie, cu un număr redus de ferestre orientate spre Combinat, de regulă ferestre de lumină;

Regulii particulare pentru comerț: cererile de autorizare a construirii de imobile care au vitrine la stradă, ca și cele de autorizare a modificărilor imobilelor existente pentru a primi vitrine la stradă vor fi emise doar în baza unui studiu de încadrare în frontalul stradal, cu argumentarea compoziției de arhitectură și a relației acestuia cu contextul în care urmează a se integra; - Este admisă și recomandată conversia funcțiilor de la parterul clădirilor cu front la domeniul public în funcțiuni cu acces public și deschidera de vitrine spre domeniul public cu condiția tratării integrale a parterului unui imobil sau a unui grup de imobile adiacente; - Ocuparea căii publice va fi limitată prin regulile în vigoare. Singurele ce pot fi autorizate sunt amenajările temporare reduse la simple etaloaje mobile în măsura în care ele nu incomodează circulația pietonală; - Sistemele de protecție împotriva furtului și de închidere, trebuie să fie complet ascunse atunci când magazinul este deschis;

Condiții de echipare estilară: toate clădirile noi vor fi dotate cu instalații sanitare; - Se va asigura evacuarea rapidă și captarea apelor pluviale din spațiile rezervate pietonilor și de pe terase; - Secționarea burtașelor la canalizarea pluvială este obligatorie să fie făcută astfel încât să se evite producerea ploții pe trotuar; - Lucrările de construcții pentru realizarea/extenderea rețelelor edilitare în zona drumurilor publice situată la intravilan se execută în variantă subterană; - Se interzice montarea supraetajelor pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de telecomunicații, alimentare cu apă, energie electrică, termică, transport în comun, automate pentru semnalizare rutieră și altele de accesibilitate;

Montarea acestor echipamente se va executa în variantă de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/construcțiilor. Rețelele edilitare

□ e) punctul de vedere / actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului;
Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie) : taxă A.C. taxă timbru arhitectură

Prezentul certificat de urbanism are valabilitate de 6 luni de la data emiterii.

PRIMAR,
GHEORGHE SUCACIU


ARHITECT ȘEF,
BOER ALIANA

SECRETAR GENERAL
INLOCUITOR
In. CAMELIA CRISAN



Achitat taxa de -lei, conform nr. -

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct / prin poștă la data 09.06.2022

În conformitate cu prevederile Legii nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată,
cu modificările și completările ulterioare.

SE PRELUNGEȘTE VALABILITATEA CERTIFICATULUI DE URBANISM

de la data de _____ până la data de _____

După această dată, o nouă prelungire a valabilității nu este posibilă, solicitantul urmând să obțină, în condițiile legii,
un alt certificat de urbanism.

PRIMAR,

ARHITECT ȘEF,

SECRETAR GENERAL,

Data prelungirii valabilității : _____
Achitat taxa de : _____ lei, conform chitanței nr. _____ din _____
Transmis solicitantului la data de _____ direct / prin poștă.



ANEXA 4 – FOTOGRAFII ALE IMOBILULUI



ANEXA 5 – DATE DE PIATA

Oferte terenuri similare

Comparabila 1

Teren intravilan si cladire in Fagaras

400.000 €



Daniela Pălb

Realizator



Realizator

Cum arată un tranzacționator dintr-un bloc nou?

Descriere

Notițe

Specificații

Tip		
Suprafata	4.500 m ²	
Valoarea	400.000 €	
Tipul terenului		
Tipul clădirii		
Tipul terenului		
Tipul terenului		
Tipul terenului		
Tipul terenului		
Tipul terenului		



Comparabila 2

Teren de vanzare in Fagaras

108.000 €



Descriere

Tipul terenului: Teren agricol
Suprafata: 24.240 mp
Cantitatea teren: 1 teren
Anul vanzarii: 2021
Cantitatea teren: 1 teren

Notițe

Specificatii

Tipul terenului: Teren agricol
Suprafata: 24.240 mp
Cantitatea teren: 1 teren
Anul vanzarii: 2021
Cantitatea teren: 1 teren



Comparabila 4



Teren Ghimbav 7 ha zona Aeroportului

1 120 000 €

Vrei un credit ipotecar?

Prezentare generala

Suprafata	70.000 m ²	Tip teren	teren intravilan
Inclinatie		Siguranta	
Vizionare la distanta		Tip vanzator	agentie

Descriere anunt

Actiune mobiliara in proprietate spre vanzare in teren situat in Ghimbav in imediata vecinatate a Aeroportului Braila.
 Terenul are o deschidere de 80 m la soseaua nationale care duce la IAR Ghimbav.
 Zona este destinata constructiilor industriale.

Particularitati

Infrastructura electricitate, canalizare, apa curenta

Divizia Filip
 Agentie
 799

Actiune mobiliara in proprietate spre vanzare in teren situat in Ghimbav in imediata vecinatate a Aeroportului Braila.

1 120 000 €

Vrei un credit ipotecar?

Salveaza favorite

Registreeaza

KIWI FINANCE™
 Solutii de creditare

23636.86 lei
 Plan lunar

GRATIS
 JURO FIN



Nr crt	Nume cumpărător	Adresa imobilului teren intravilan	Date CF, cote părți (Supraf. utilă)	Valoare stabilita prin expertiza aferentă proprietății	Valoare în EURO	Valoarea finală totală de vânzare
1	BOIER IULIAN	Făgăraș, str. Negoiu, nr. 147, ap. 3, ap. 4, ap. 13, ap. 15, ap. 17	-102607-C1-U3; 278/3304 părți; Su=253,65 mp -102607-C1-U4; 278/3304 părți; Su=253,65 mp -102607-C1-U13; 185/3304 părți; Su= 169,10 mp -102607-C1-U15; 270/3304 părți; Su=252,80 mp -102607-C1-U17; 213/3304 părți; Su= 189,48 mp Total teren aferent construcției: 1224 mp	51.408,00 lei	10.281,60	51.478,00 lei
2	BURLAN LUCIA BURLAN SILVIU- VASILE	Făgăraș, str. Negoiu, nr. 147, ap. 5, ap. 6	-102607-C1-U5; 90/3304 părți; Su=82,65 mp -102607-C1-U6; 186/3304 părți; Su=169,81 mp Total teren aferent construcției: 276 mp	11.592,00 lei	2.318,40	11.620,00 lei
3	CONSTANTIN LAURA	Făgăraș, str. Negoiu, nr. 147, ap. 7	-102607-C1-U7; 190/3304 părți; Su=169,81 mp Total teren aferent construcției: 190 mp	7.000,00 lei	1.596,00	8.050,00 lei



4	CONSTANTIN ADRIAN	Făgăraș, str. Negoiu, nr. 147, ap. 9	-102607-C1-U9; 90/3304 părți; Total teren aferent construcției: 90,00 mp	3.780,00 lei	756,00	3.850,00 lei
5	S.C. X BLOG S.R.L.	Făgăraș, str. Negoiu, nr. 147, ap. 10, ap. 11	-102607-C1-U10; 185/3304 părți; Su=168,15 mp -102607-C1-U11; 40/3304 părți; Su=35,00 mp Total teren aferent construcției: 225 mp	9.450,00 lei	1.890,00	9.520,00 lei
6	S.C. HAPPY BLUE FISH S.R.L.	Făgăraș, str. Negoiu, nr. 147, ap. 14	-102607-C1-U14; 184/3304 părți; Total teren aferent construcției: 184 mp	7.728,00 lei	1.545,60	7.798,00 lei
7	MONTSCH CRIASTIAN și MONTSCH GEORGIANA- MIHAELA	Făgăraș, str. Negoiu, nr. 147, ap. 16	-102607-C1-U16; 108/3304 părți; Total teren aferent construcției: 108 mp	4.536,00 lei	907,20	4.606,00 lei
8	BAU JULIAN	Făgăraș, str. Negoiu, nr. 147, ap. 18	-102607-C1-U18; 90/3304 părți; Total teren aferent construcției: 90 mp	3.780,00 lei	756,00	3.850,00 lei
9	BAU CRISTIAN și BAU CHRISTINA	Făgăraș, str. Negoiu, nr. 147, ap. 19	-102607-C1-U19; 90/3304 părți; Total teren aferent construcției: 90 mp	3.780,00 lei	756,00	3.850,00 lei



*Ing. Mandache Sorina Alexa-Membru titular ANEVAR, nr.leg. 19226
Nr.tel. : 0773.326856, adresa e-mail: sorinaevaluare@gmail.com*

Scrisoare de transmitere

14 iunie 2022

Catre Mun. Fagaras,

Ref: TEREN SITUAT IN MUN. FAGARAS, ZONA INDUSTRIALA NEGOIU

NR TOP 2952/9/1/2/B INSCRIS IN CF 102607-FAGARAS

Stimati Domni / Stimate Doamne,

Subsemnata Mandache Sorina Alexa, in calitate de membru titular ANEVAR cu legitimatia nr. 19226-specializarea EPI, va transmit raportul de evaluare intocmit in scopul vanzarii proprietatii pe care il anexeaz prezentei scrisori.

Raportul de evaluare care urmeaza, reprezinta fundamentarea opiniei mele asupra valorii de piata a terenului situat in judetul Brasov, Mun. Fagaras, zona industriala Negoiu, in vederea vanzarii proprietatii, raport explicativ - narativ ce contine 48 pagini.

Evaluarea bunului imobil s-a facut in ipoteza vanzarii.

Dreptul evaluat este dreptul deplin de proprietate.

Tipul valorii este valoarea de piata.

Data evaluarii - 06.06.2022

Pentru scopul definit de dumneavoastra, valoarea de piata a bunului imobil (Vpl) este:

Vpl = 27.655,00 euro, respectiv 136.668,24 lei (8.4 euro/mp).

Valoarea de piata a fost stabilita avand la baza standardele si metodologia recomandata de ANEVAR, respectiv Standardele de Evaluare, editia 2022.

Cu stima,

Ing. Mandache Sorina Alexa

